

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA  
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Administrativní a tržní ocenění lesa  
Administrative and Market Valuation of Forest

Student: Bc. Michaela Spišáková  
Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2010

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou práci včetně všech příloh vypracovala samostatně a že jsem všechny použité informační zdroje uvedla v seznamu použité literatury. Přílohy č. 1, 2, 3, 7 dané mi k dispozici, jsem samostatně doplnila.

V Ostravě dne 25. dubna 2010

.....  
Bc. Michaela Spišáková

# OBSAH

<b>1 ÚVOD .....</b>	<b>- 1 -</b>
<b>2 TEORIE OCEŇENÍ LESA .....</b>	<b>- 3 -</b>
2.1    Oceňování a veřejná politika.....	- 5 -
2.2    Administrativní a tržní oceňování .....	- 8 -
2.3    Politika státu v oblasti lesního hospodářství .....	- 9 -
2.3.1    Dotace .....	- 10 -
<b>3 METODY OCENĚNÍ LESA .....</b>	<b>- 19 -</b>
3.1    Administrativní oceňování .....	- 19 -
3.1.1    Ocenění lesního porostu.....	- 19 -
3.1.2    Ocenění lesního pozemku .....	- 21 -
3.2    Tržní oceňování.....	- 22 -
3.2.1    Metoda výnosová.....	- 22 -
3.2.2    Metoda porovnávací.....	- 28 -
<b>4 OCENĚNÍ LESA NA KONKRÉTNÍM PŘÍPADĚ.....</b>	<b>- 30 -</b>
4.1    Charakteristika vybraného LHC.....	- 30 -
4.2    Administrativní ocenění .....	- 32 -
4.3    Tržní ocenění.....	- 36 -
4.3.1    Metoda výnosová.....	- 36 -
4.3.2    Metoda porovnávací.....	- 41 -
<b>5 ZHODNOCENÍ VHODNOSTI POUŽITÍ JEDNOTLIVÝCH METOD .....</b>	<b>- 46 -</b>
5.1    Rekapitulace použitých metod a zjištěných hodnot .....	- 46 -
5.2    Administrativní a tržní hodnota LHC.....	- 50 -
<b>6 ZÁVĚR .....</b>	<b>- 53 -</b>
<b>SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY.....</b>	<b>- 55 -</b>
<b>SEZNAM ZKRATEK</b>	
<b>SEZNAM TABULEK</b>	
<b>SEZNAM PŘÍLOH</b>	

# 1 ÚVOD

Jelikož předmětem ocenění je les, který je přírodním zdrojem, je považováno za účelné si nejprve tento pojem vymezit. Sebera definuje přírodní zdroje z pozice ekonomické teorie jako: „ty prvky a síly přírody, které jsou skutečně či potenciálně využitelné ve společenské výrobě či bezprostředně ve sféře konečné spotřeby.“ Podle míry jejich reprodukovatelnosti je lze rozdělit na přírodní zdroje vyčerpatelné (neboli neobnovitelné) a přírodní zdroje nevyčerpatelné (neboli obnovitelné). Charakteristickým znakem nevyčerpatelných přírodních zdrojů je, že výše sklizně z tohoto přírodního zdroje je nižší než přirozený reprodukční či růstový potenciál, jsou dodrženy požadavky udržitelného rozvoje a sklizeň může být neomezeně obnovována, kdežto v případě vyčerpatelných přírodních zdrojů samoobnovovací potenciál chybí. Typickým příkladem nevyčerpatelného přírodního zdroje je mimo jiné právě les, jehož specifickým znakem je nestálost a měnitelnost jeho zásoby.

Lesní půda má stejně jako každý jiný pozemek monopolní charakter, který nabývá na svém významu se zvyšujícím se počtem obyvatelstva. Hodnota lesa jako takového se proto neřídí podle vynaložených nákladů, nýbrž podle užitků spojených s jeho vlastnictvím. Těmito užitky mohou být nejen přímé užitky v podobě výnosů z prodeje dřeva, ale i užitky nepřímé, a to např. v podobě blahodárných účinků na člověka.

Oceňování je určitá činnost, při které je konkrétnímu předmětu nebo souboru předmětů přiřazován peněžní ekvivalent. Takovouto činností lze zjistit hodnotu nebo cenu majetku, přičemž je důležité mezi těmito pojmy rozlišovat. Nauka o ocenění lesa se zabývá zejména hodnotami, které pak představují podklady pro tvorbu cen. Z toho tedy vyplývá, že cena teoreticky vychází z hodnoty, ale ve skutečnosti je kompromisem mezi nabídkou a poptávkou.

Diplomová práce je zaměřena na ocenění lesního hospodářského celku (dále jen LHC) ve vlastnictví obce Slatinice. Ocenění tohoto LHC sice nevyčíslí roli lesa při ochraně a zachování základní ekologické rovnováhy, ani hodnotu lesa jako významné součásti venkovského prostoru, ale zjistí administrativní a tržní hodnotu lesa.

**Cílem** diplomové práce je analýza tržního a administrativního přístupu oceňování majetku a zjištění administrativní a tržní hodnoty vybraného souboru majetku, v tomto případě lesa, pomocí různých metod oceňování.

Pro řešení diplomové práce jsou formulovány tři **hypotézy**, a to, že při ocenění starších lesních porostů bude výsledná administrativní hodnota lesa nižší než hodnota tržní, kdežto v případě oceňování mladších lesních porostů tomu bude naopak; dále že nejlepší metodou pro zjištění tržní hodnoty lesa je přístup školy čistého výnosu z lesa a v neposlední řadě, že nejvhodnější výnosovou metodou pro ocenění lesa je metoda čistých peněžních toků.

K ověření stanovených hypotéz a naplnění cíle diplomové práce bude využito administrativního oceňovacího přístupu a dále tržního oceňovacího přístupu s využitím metody výnosové a metody porovnávací.

Při zpracování diplomové práce se bude vycházet z odborné knižní literatury, interních materiálů poskytnutých obecním úřadem ve Slatinicích a z konzultací s odborným lesním hospodářem p. Lengálem, kterému tímto děkuji za poskytnuté informace. Dále bude diplomová práce vycházet z materiálů dostupných na internetových portálech.

Diplomová práce je rozdělena do dvou částí, a to části teoretické a praktické. První část, která je teoretická, obsahuje dvě kapitoly. Druhá kapitola se věnuje teorii ocenění lesa. Jejím obsahem je vysvětlení souvislosti mezi oceňováním a veřejnou politikou, dále charakterizuje administrativní a tržní oceňování, zahrnuje též politiku státu v oblasti lesního hospodářství. V závěru kapitoly jsou zmíněny základní pojmy související s řešenou problematikou. Třetí kapitola je pak zaměřena na jednotlivé přístupy oceňování, kde jsou teoreticky popsány jak metody administrativního oceňování lesa, tak metody tržního oceňování lesa. Druhá, praktická část diplomové práce zahrnuje rovněž dvě kapitoly. Ve čtvrté kapitole je provedeno administrativní i tržní ocenění lesa na konkrétním případě na základě použití jednotlivých metod oceňování. Pátá kapitola se pak věnuje zhodnocení vhodnosti použití jednotlivých metod a naplnění hlavního cíle diplomové práce, tj. zjištění administrativní a tržní hodnoty vybraného LHC.

## 2 TEORIE OCEŇENÍ LESA

Pro účely oceňování se pozemky dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, člení na **pozemky stavební**, kterými jsou podle tohoto zákona nezastavěné pozemky evidované v katastru nemovitostí, určené územním rozhodnutím k zastavění, dále pozemky evidované v katastru nemovitostí jako zastavěné plochy a nádvoří, staveniště, zahrady a ostatní plochy, a plochy pozemků skutečně zastavěné stavbami bez ohledu na evidovaný stav v katastru nemovitostí; **pozemky zemědělské** evidované v katastru nemovitostí jako orná půda, vinice, chmelnice, ovocný sad, pastvina nebo louka. Dále **lesní pozemky**, kterými jsou pozemky evidované v katastru nemovitostí jako lesní pozemky nebo zalesněné nelesní pozemky; pozemky evidované v katastru nemovitostí jako **vodní nádrže a vodní toky** a **jiné pozemky**, kterými jsou např. hospodářsky nevyužité pozemky a neplodná půda (roklina, ochranná hráz, bažina, močál, mez s kamením). Tyto pozemky se od ostatních věcí odlišují především jejich omezenou rozlohou v daném územním celku (stát, region, město, obec); nelze je libovolně rozšiřovat či vyrábět a proto se vlastnictví půdy stává zvláštní formou monopolu. K oceňování pozemků byla vyvinuta řada metod, které se snaží nějakým způsobem cenu pozemku buď administrativně určit nebo zastupovat funkci trhu a cenu pozemku v tomto případě co nejpřesněji odhadnout.

Stavební pozemky se oceňují nákladovým, výnosovým a porovnávacím způsobem nebo jejich kombinací a to násobkem výměry pozemku a ceny za m<sup>2</sup>, která je uvedena v cenové mapě obce. Pokud není stavební pozemek oceněn v cenové mapě, ocení se násobkem výměry pozemku a základní ceny za m<sup>2</sup>, která je uvedena ve vyhlášce č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů (dále jen oceňovací vyhláška). Zemědělský pozemek se oceňuje výnosovým způsobem podle bonitních půdně ekologických jednotek. Lesní pozemky se oceňují výnosovým nebo porovnávacím způsobem podle plošně převládajících souborů lesních typů. Vodní nádrže a vodní toky a jiné pozemky se oceňují cenami stanovenými oceňovací vyhláškou.

„Pro účely oceňování se pozemek posuzuje podle stavu uvedeného v katastru nemovitostí. Při nesouladu mezi stavem uvedeným v katastru nemovitostí a skutečností se při oceňování vychází se skutečného stavu.“ (MAREČKOVÁ, E.; SLAVATA, D., 2006, str. 53).

„V minulosti se u nás při oceňování lesa vycházelo z metod, které se dosud používají ve většině evropských států. Oceňování lesů je disciplína značně komplikovaná, interdisciplinární, která se i nadále dynamicky vyvíjí. Je to důsledek toho, že sám les je složitým a komplexním jevem, jehož působení je mnohostranné.“<sup>1</sup> Výsledek ocenění lesa by měl co nejpřesněji vyjadřovat ekonomický a ekologický aspekt, který tento významný přírodní zdroj přináší.

Oceňování lesů vychází ze zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, který vstoupil v platnost dne 1. 1. 1998. Tento zákon vymezuje metody stanovení ceny, které lze pro ocenění různého majetku použít. Z těchto metod uvedených v zákoně lze za stěžejní považovat zejména dva způsoby ocenění lesního majetku, a to výnosový způsob a způsob porovnávací. Oba způsoby ocenění budou popsány v příslušné podkapitole.

Jak oceňování lesů souvisí s veřejnou politikou bude vysvětleno níže, na tomto místě je vhodné poznamenat, že s veřejnou politikou úzce souvisí funkce lesa, které můžeme obecně vysvětlovat jako užitky plynoucí z lesa. Jde o jakési působení lesních ekosystémů, které člověk využívá při plnění svých cílů. Jsou to projevy výrobního využití lesa, které jsou pak výrazem aktivity lesního hospodáře.

Les plní mnoho funkcí. Existuje proto několik členění funkcí lesa, kdy vždy záleží na pojetí těchto funkcí konkrétním autorem. V podstatě lze funkce lesa rozdělit do dvou základních skupin. První skupinou jsou produkční funkce lesa jako např. produkce dřeva, lesních plodů apod. Druhou skupinu tvoří funkce mimoprodukčního charakteru (nazývané též jako externality), sem patří funkce environmentální a funkce ekologické. Environmentální funkce vymezují les jako součást životního prostředí člověka, ekologické pak pojímají les jako nezávislou součást přírody. Pro přehlednost byla vytvořena tabulka č. 2.1: Funkce lesa.

---

<sup>1</sup> PULKRAB, K. a kol. *Ekonomika a řízení lesního hospodářství*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola zemědělská, lesnická fakulta Praha a Matice lesnická Písek, 1993. s 57.

**Tabulka č. 2.1: Funkce lesa**

<b>PRODUKČNÍ FUNKCE</b> (užitky realizované na trhu)	<b>MIMOPRODUKČNÍ FUNKCE</b> (užitky nerealizované na trhu)
<b>A. Dřevo</b> (kulatina, vláknina, palivo)	<b>A. Environmentální funkce</b>  ochranné (např. proti erozi, záplavám, větru) globální (látková výměna CO <sub>2</sub> a O <sub>2</sub> ) místní (stínění, pohlcování hluku a polutantů ovlivňování odtokových poměrů a kvality vody ochrana přírodního prostředí
<b>B. Nedřevní produkty</b>  lesní plodiny (např. houby, borůvky) krmivo pro zvěř (tráva, seno, letnina) vlna a kůže třísla vánoční stromky, ozdobná klest korek zvěřina jiné	
	<b>B. Sociálně - kulturní funkce</b>  využívání volného času (turistika, lyžování) myslivost a rybolov tvorba krajiny

Zdroj: převzato z MAREČKOVÁ, E.; SLAVATA, D. *Oceňování majetku B*. VŠB – Technická univerzita Ostrava, 2006. Elektronická publikace. s. 101.

Hlavní produkční funkcí lesa je funkce dřevoprodukční, která je předmětem zájmu zejména vlastníků lesa, týkají se jich přímo. Naproti tomu funkce mimoprodukční se nepřímo, zprostředkovaně, týkají jiných osob, lidí nebo společnosti.

Výsledkem všech funkcí lesa je produkce. Tímto pojmem se označují činnosti, jež směřují k získání hmotných i nehmotných statků, které uspokojují lidské potřeby. Existuje produkce materiální a nemateriální, kdy hlavním výrobkem materiální produkce je dříví. Dále sem patří například výsledky dřevařské a zemědělské přidružené výroby, ale i zvěřina a lesní plodiny (jedlé houby, lesní ovoce, léčivé rostliny), jejichž podíl je však na celkovém objemu materiální produkce téměř zanedbatelný. K nemateriální produkci patří působení lesa na klima (regulace výměny vzduchu), na vodní režim (čištění vody), na čistotu vzduchu (zachycování prachu) a na hlučnost prostředí (tlumící účinek). Dále les poskytuje ochranu proti sesuvům půdy, padání kamenů nebo lavinám a v neposlední řadě působí jako činitel rekreace obyvatelstva.

Finanční ocenění funkcí lesa je samostatným a mimořádně obtížným úkolem.

## 2.1 Oceňování a veřejná politika

Protože cílem diplomové práce je analýza administrativního a tržního přístupu k oceňování majetku a následně zjištění hodnoty vybraného souboru majetku, v tomto případě lesa, je tato podkapitola zaměřena na vysvětlení souvislosti mezi oceňováním a veřejnou politikou. Zde je nejprve účelné si tyto dva pojmy vymežit.



Veřejná politika je disciplína, kterou vnímáme v úzké souvislosti se samotným pojmem „veřejný“. Hlavním tématem veřejné politiky je veřejný zájem, podporující zajištění veřejných statků a uspokojení takových potřeb, které společnost vnímá jako potřeby ve veřejném zájmu. Veřejná politika analyzuje procesy formování a uplatňování tohoto zájmu institucemi veřejného sektoru.

Oceňování je taková činnost, při níž je určitému předmětu nebo souboru předmětů přidělen peněžní ekvivalent, lze jí tedy zjistit hodnotu nebo cenu majetku. Postup oceňování je až na výjimky stanovené státem v souladu s Ústavou České republiky (dále jen ČR) zcela svobodný.

Veřejná politika určuje celkovou koncepci státu při řešení veřejných záležitostí a v širším pojetí zahrnuje několik druhů politik, kde každá z nich sleduje veřejný zájem v určité oblasti. Problematika řešená v diplomové práci spadá především do politiky zemědělské, dále pak i politiky životního prostředí, politiky lesnické a ekologické. Tyto politiky pak chápeme jako podmnožiny veřejné politiky. Dále se zde jedná o politiku municipální, s lokálním charakterem.

Se vstupem ČR do Evropské unie (dále jen EU) se zemědělská politika ČR stala součástí evropské společné zemědělské politiky. Cíle zemědělské politiky ČR se tedy musely přizpůsobit cílům evropským. Jsou jimi např. zvyšování podílu obnovitelných zdrojů energie ze zemědělství na celkové spotřebě energie v ČR, produkce kvalitních potravin, obnovování biodiverzity a ochrana půdy a vod, celoplošně provozované konkurenceschopné multifunkční zemědělství šetrné k životnímu prostředí, zachování kulturní krajiny, podpora rozvoje venkova a další. Nástroji zemědělské politiky ČR jsou podpora ochrany životního prostředí, podpora obecných služeb pro agrární sektor, podpora příjmů zemědělců a snižování rizikovitosti zemědělské výroby. Dále podpora restrukturalizace podniků agrárního sektoru a rozvoje venkova a náleží sem samozřejmě také legislativní nástroje, zahrnující příslušné zákony.

Veřejným zájmem je oblasti oceňování lesa hospodárné využívání lesa a efektivní a výnosné nakládání s majetkem obce, zjištění hodnoty lesa ve vlastnictví obce, udržování druhové skladby lesa nebo chov zvířete. Les dále produkuje pozitivní externality, kterými jsou především produkce kyslíku, lesních plodin nebo využití lesa za účelem rekreace. Tyto uvedené veřejné zájmy lze pojímat jako lokální (v případě efektivního nakládání s majetkem obce nebo zjištění hodnoty lesa ve vlastnictví obce) nebo jako celostátní (v případě produkováných pozitivních externalit).

Důvodem oceňování lesů může být například rovnost subjektů před zákonem, daňová spravedlnost, správné stanovení cen, objektivnost při soudním jednání, pomoc bankám a pojišťovnám nebo odhad likvidační hodnoty při nuceném prodeji nebo aukci.

Oceňování lesů je v dnešní době mylně ztotožňováno pouze s aplikací úředních cen. Použitelnost takovýchto cen je však v rozvinutém tržním hospodářství velice problematická a může se použít pro ocenění lesa v případě, že klientovi znalece stačí zjistit pouze cenu přibližnou. Příkladem může být ocenění lesa pro případy obchodních soudů, povinného vyrovnání nebo vypořádání dědictví. Jelikož skutečná cena lesa se vytváří na trhu stranami nabídky a poptávky, je v případech jako jsou koupě nebo prodej lesa, přijetí společníka, posouzení úvěrové způsobilosti nebo uzavření pojistné smlouvy nutné použít ocenění tržní, neboť zjištěná hodnota lesa umožňuje klientovi učinit kvalifikované rozhodnutí.

Aktéry veřejné politiky v oblasti oceňování lesa lze rozdělit na subjekty, kteří předmětné politiky určují a objekty, na které se tyto politiky následně vztahují. Na základě zákona č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesního zákon), který nabyl účinnosti dne 1. 1. 1996 se na úseku státní správy lesů posílilo postavení resortu Ministerstva zemědělství (stalo se tak na úkor dosavadních kompetencí, které příslušely Ministerstvu životního prostředí.) Subjekty vykonávající státní správu lesů působí na dvou úrovních, a to na úrovni ústřední a místní.

Na ústřední úrovni to je Ministerstvo zemědělství, které je ústředním orgánem státní správy lesů, s výjimkou území národních parků (§ 49 lesního zákona) a Ministerstvo životního prostředí, které je ústředním orgánem státní správy pro lesní hospodářství v národních parcích (§ 50 lesního zákona). Dalšími subjekty na ústřední úrovni jsou Státní zemědělský intervenční fond (dále jen SZIF) a Česká inspekce životního prostředí.

Na místní úrovni působí Vojenský lesní úřad, který vykonává státní správu lesů ve vojenských lesích v působnosti Ministerstva obrany, dále jsou to správy chráněných krajinných oblastí, správy národních parků, kraje a obecní úřady obcí s rozšířenou působností a v neposlední řadě místně příslušný katastrální úřad.

Za subjekt v oblasti oceňování lesů lze též považovat obec, která připravuje cenovou mapu, zastupitelstvo obce, které tuto cenovou mapu přijímá a dále lesní stráž, jakožto specifický orgán, který zajišťuje ochrannou službu v lesích při obecném užívání lesů občany.

V případě ocenění lesa ve vlastnictví obce pro účely pronájmu lesnímu hospodáři je objektem veřejné politiky obec vlastníci předmětný les a lesní hospodář, provádějící v tomto lese těžební a pěstitelskou činnost.

Za nejvýznamnější právní nástroje používané při oceňování lesa lze považovat zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, v případě tržního oceňování a oceňovací vyhlášku, na základě které se postupuje při administrativním oceňování. Dalším nástrojem může být Katastr nemovitostí ČR a některé další zákony (zákon o cenách, lesní zákon). Ekonomickými nástroji jsou zde například dotace.

## **2.2 Administrativní a tržní oceňování**

Oceňování lze provádět na základě dvou hlavních přístupů, prvním je administrativní oceňování, jehož výsledkem je administrativní hodnota (neboli cena stanovená pro úřední potřebu). Druhým přístupem je tržní oceňování, jehož výsledkem je hodnota tržní.

V ČR byly ceny majetku před rokem 1989 stanovovány pouze administrativním oceňovacím předpisem, jelikož tento způsob oceňování byl jediným státem uznávaným způsobem. Takto stanovená hodnota se však jen málokdy shodovala s cenou tržní.

**Administrativní oceňování** má historicky významné postavení. První nařízení týkající se oceňování lesů bylo vydáno už v roce 1785, kdy byla zaveden první úřední cena lesa v naší zemi. Cílem tohoto oceňování je zjištění administrativní ceny podle cenového předpisu. Úředně stanovená cena (též autoritativní, sankční nebo regulovaná) je cena podléhající státní regulaci. Jedná se tedy o cenu uměle vytvořenou, neboť tato cena má se skutečnou objektivní hodnotou přijímanou trhem velmi málo společného. Zpracovatel tohoto ocenění nemá příliš velký prostor pro individuální názor, protože se musí pohybovat dle přísně vymezených pravidel a řádně dodržovat stanovenou metodiku. Z toho vyplývá, že konstrukce administrativní ceny je přesně dána a problematika celého oceňování se potom soustředí především na správný výklad platné právní normy. Administrativní ceny patří do kategorie netržních cen, které jsou účelově vypracovány v rámci současné politické a národohospodářské situace. Prostřednictvím těchto cen stát ovlivňuje své politické i fiskální zájmy.

Výsledkem **tržního oceňování** je tržní hodnota. Tento pojem bývá veřejností obecně chápán jako jakýkoliv výsledek vzniklý působením volného trhu. Pro účely ocenění je ovšem

nutné tento pojem více precizovat. Na rozdíl od oceňování administrativního nelze ve skutečném tržním prostředí, které nepodléhá jakýmkoliv uměle vytvořeným pravidlům hodnotu stanovit nebo zjistit, lze ji pouze odhadnout. Tržní oceňování je individuální tvůrčí proces, který spočívá především v hledání cenotvorných argumentů a jejich analýze, které nelze zobecnit nebo shrnout do jednoduchých schémat. Příkladem takovýchto argumentů může být uveden stav nabídky a poptávky nebo působení ekonomických, fyzikálních či politickosprávních vlivů. Všechny cenotvorné argumenty pak tvoří data, na jejichž základě se může přistoupit k vlastnímu ocenění. Tržní oceňování rozlišuje tři základní přístupy, a to ocenění na základě porovnání (metoda porovnávací), ocenění na základě očekávaných výnosů (metoda výnosová) a ocenění na základě vynaložených nákladů (metoda nákladová).

## **2.3 Politika státu v oblasti lesního hospodářství**

„Lesní hospodářství je jedním z odvětví národního hospodářství, je prvovýrobou a vzniklo v průběhu obecné dělby práce. Cílem jeho výrobní činnosti je materiální produkce, kterou je převážně dřevo a poskytování služeb, tj. nemateriální produkce. V zájmu zajištění trvalosti lesa a lesního hospodářství provádí stát zásahy do lesního hospodářství zejména tím, že stanoví zásady lesnické politiky a vydává zákonné předpisy, kterými omezuje volné nakládání s lesními majetky ve prospěch uplatnění veřejných zájmů. K zajištění těchto veřejných zájmů se organizuje státní lesní správa, která vykonává dozor nad dodržováním zákona, zejména zákonných opatření o hospodaření v lesích.“<sup>2</sup>

Působení lesů je mnohostranné, relativně stabilní a dlouhodobé, proto jsou lesy nesporně jednou z nejvýznamnějších součástí životního prostředí. Lesy jsou též dominantním krajinnotvorným prvkem, poskytovatelem biologické rozmanitosti a společensky prospěšných funkcí ve veřejném zájmu a dále, v neposlední řadě zdrojem dříví, které patří k málo početné skupině domácích obnovitelných surovin.

V současné době (2010) lesní pozemky pokrývají 2 651 209 hektarů (dále jen ha), což v procentuálním vyjádření představuje přibližně 34 % z celkového území státu. Ve složení lesů převládá podíl jehličnatých lesů (76 %) nad lesy listnatými (24 %). ČR patří k zemím s vysokou lesnatostí, v evropském měřítku zaujímá 12. místo v lesnatosti.

---

<sup>2</sup> PULKRAB K. a kol. *Ekonomika a řízení lesního hospodářství*. 1. vyd. Praha: Vysoká škola zemědělská, lesnická fakulta a Matice lesnická Písek, 1993. s. 5, 9.

V důsledku dlouhodobého zalesňování neúrodných zemědělských pozemků se výměra lesů od druhé poloviny 20. století soustavně zvyšuje, ročně přibližně o 2 000 ha.

Z hlediska vlastnického má rozhodující podíl lesů v ČR ve vlastnictví stát. Tento podíl představuje 1 596 700 ha, (60 %). Z toho 1 340 800 ha je ve správě Lesů ČR, 125 000 ha ve správě Vojenských lesů a statků ČR, 6 000 ha spravuje Kancelář prezidenta republiky a 95 600 ha obhospodařují Správy národních parků. Právo státu ovlivňovat hospodaření v lesích mocí zákonodárnou bylo odvozeno na základě skutečnosti, že les je statkem všeobecné důležitosti. Dále se na vlastnictví lesů podílejí obce, jejich lesní družstva a společenstva (17 %) a v neposlední řadě soukromí vlastníci (23 %).

Průměrná zásoba dříví v lesích v ČR stále roste, od roku 1930 se zvýšila o více než dvojnásobek. Na jeden ha se její výše pohybuje okolo 259 m<sup>3</sup>. Celková zásoba dřeva činí bezmála 673 mil. m<sup>3</sup>. ČR je v Evropě v zásobě dřeva na jeden ha na 2. místě a v ročním přírůstku na jeden ha na 6. místě. Tato příznivá skutečnost svědčí o obrovském produkčním kapitálu lesů v ČR, která je výsledkem dlouhodobého uplatňování principu vyrovnanosti a trvalosti hospodaření.

### **2.3.1 Dotace**

Tato podkapitola je zaměřena na dotace, které jsou vhodné pro řešenou problematiku. Dotace mohou být poskytnuty z několika úrovní. Vstupem do EU ČR získala možnost vyžívat finanční prostředky z fondů EU. Na centrální úrovni je poskytovatelem dotací SZIF, na místní úrovni jsou to pak kraje a obce.

#### **▪ Státní zemědělský intervenční fond**

SZIF zprostředkovává finanční podporu z EU a národních zdrojů, je akreditovanou platební agenturou. V rámci společné zemědělské politiky jsou dotace z EU poskytovány z Evropského zemědělského záručního fondu a v současnosti (2010) také z Evropského zemědělského fondu pro rozvoj venkova na programové období 2007 – 2013. Program rozvoje venkova nahradil dotační programy z období 2004 – 2006, kterými byly Horizontální plán rozvoje venkova a Operační rozvoj venkova a multifunkčního zemědělství.

## **Program rozvoje venkova České republiky na období 2007 - 2013**

Tento program vychází z Národního strategického plánu rozvoje venkova a jeho cílem je především zajistit trvale udržitelný rozvoj venkova, zlepšit životní prostředí a snížit negativní vlivy intenzivního zemědělského hospodaření. Program rozvoje venkova zahrnuje čtyři osy<sup>3</sup>, z nichž každá obsahuje svá opatření<sup>4</sup> a ta dále podopatření. V dalším textu bude pozornost věnována pouze osám a jejich opatřením, které s problematikou lesů souvisejí.

### **Osa I. Zlepšení konkurenceschopnosti zemědělství a lesnictví**

Tato osa je zaměřena na podporu konkurenceschopnosti zemědělství a lesnictví. Evropský zemědělský fond pro rozvoj venkova na tuto osu vynakládá 22,39 % svých celkových prostředků. Z této osy lze použít opatření zaměřená na restrukturalizaci a rozvoj fyzického kapitálu a podporu inovací, konkrétně Investice do lesů.

#### ***Investice do lesů***

Strategickým cílem tohoto opatření je zlepšit konkurenceschopnost lesnictví, zejména podpořit rozvoj podnikání v lesnictví, zvýšit výkonnost lesnických podniků a zlepšit ochranu životního prostředí v lesnictví. Poskytnuté prostředky budou využity především na pořízení strojů a zařízení pro budování a údržbu lesních cest, stezek a chodníků, hrazení bystřin, retenčních nádrží, meliorací, zařízení pro turistiku a pořízení strojů a zařízení pro obnovu a výchovu lesních porostů a prvotní zpracování dříví ekologickými technologiemi s cílem dosažení konkurenceschopného hospodaření. Dále také na modernizaci technologií, které umožní využití zůstatkové biomasy pro energetické a jiné účely.

Opatření zahrnuje tři podopatření, kterými jsou Lesnická technika, Technické vybavení provozoven a Lesnická infrastruktura. Tato podopatření mají formu přímé nenávratné dotace, na které se EU podílí 75 % a ČR 25 %. Podpora v případě podopatření **Lesnická technika** se vztahuje na lesní majetky o minimální výměře 3 ha, a to do výše maximálně 50 % vynaložených výdajů. Poskytnutá částka se pohybuje v rozmezí od 20 000 do 15 000 000 Kč na každý projekt s tím, že poskytnutá částka za programové období může činit maximálně 30 000 000 Kč. Podopatření **Technické vybavení provozoven** se vztahuje na právnické osoby (dále jen PO) nebo na fyzické osoby (dále jen FO) podnikající v lesnictví, které mají méně než deset zaměstnanců a jejichž roční obrat je nepřesáhne

---

<sup>3</sup> Osou se rozumí ucelená skupina opatření se specifickými cíli.

<sup>4</sup> Opatření je souborem operací přispívajících k provádění osy.

2 000 000 EUR a to do výše maximálně 50 % vynaložených výdajů. Poskytnutá částky se pohybuje v rozmezí od 20 000 Kč do 10 000 000 Kč na každý projekt s tím, že poskytnutá částka za programové období může činit maximálně 20 000 000 Kč. Třetím podopatřením je **Lesnická infrastruktura**. Nárok na podporu mají FO nebo PO, obce nebo jejich sdružení hospodařící v lesích, a to na výstavbu, modernizaci, rekonstrukce a celkové opravy lesních cest nad 2 metry šíře, zařízení upravující vodní režim v lesích a ostatní infrastrukturní objekty sloužící lesnímu hospodářství v celkové výši 100 % vynaložených výdajů. Poskytnutá částka se pohybuje v rozmezí od 60 000 Kč do 20 000 000 Kč s tím, že poskytnutá částka za programové období může činit maximálně 60 000 000 Kč.

## **Osa II. Zlepšování životního prostředí a krajiny**

Tato osa zahrnuje dvě opatření, a to opatření zaměřená na udržitelné využívání zemědělské půdy a opatření zaměřená na udržitelné využívání lesní půdy, které bude dále popsáno podrobněji.

Opatření zaměřená na udržitelné využívání lesní půdy tvoří Zalesňování zemědělské půdy, Platby v rámci Natury 2000 v lesích, Lesnicko-environmentální opatření a Obnova lesního potenciálu po kalamitách a podpora společenských funkcí lesa. Cílem opatření je trvale udržitelné využití lesní půdy, zlepšení životního prostředí a zvýšení environmentální hodnoty lesů. Všechny opatření zahrnují své podopatření, podpora má charakter sazby na technickou jednotku a jsou financovány z 80ti % ze zdrojů EU a z 20ti % ze státního rozpočtu.

### ***Zalesňování zemědělské půdy***

Jedná se o dlouhodobé opatření, které stanovené environmentální cíle naplňuje v průběhu životaschopnosti lesního porostu, tzn. přibližně 60 let. V rámci tohoto opatření funguje podopatření s názvem První zalesnění zemědělské půdy, které (jak sám název vypovídá), umožňuje zemědělcům získat finanční prostředky na zalesnění zemědělských pozemků.

### ***Platby v rámci Natury 2000 v lesích***

Toto opatření obsahuje rovněž jedno podopatření: Zachování hospodářského souboru lesního porostu z předchozího produkčního cyklu. Podpora se poskytuje každoročně, po dobu 20ti let, sazba činí 60 EUR na 1 ha lesního pozemku na rok.

## ***Lesnicko-environmentální platby***

V rámci tohoto opatření je podporováno taktéž jedno podopatření: Zlepšování druhové skladby lesních porostů, což znamená obhospodařování lesů podle zásad trvale udržitelného hospodaření. Cílem je pěstování porostů odpovídajících druhové a prostorové skladbě a zajistit tak udržení a rozvoj biodiverzity lesních porostů. Dotace se poskytuje každoročně, po dobu 20ti let.

## ***Obnova lesního potenciálu po kalamitách a podpora společenských funkcí lesů***

Toto opatření zahrnuje dvě podopatření. Prvním je Obnova lesního potenciálu po kalamitách a zavádění preventivních opatření, které umožňuje prostřednictvím poskytnuté dotace snížit rozsah škod způsobených přírodními kalamitami nebo požáry. Druhým je podopatření s názvem Neproduktivní investice v lesích. Jedná se o jednorázový příspěvek na neproduktivní investice na podporu činností vedoucích k redukování návštěvnosti lesa a bezpečnosti jeho návštěvníků. Patří sem např. výstavba a rekonstrukce cyklostezek, mostků, zábradlí, odpočinkových stanovišť, informačních tabulí nebo lesních studánek. V obou případech činí dotace 100 % vynaložených výdajů.

### **▪ Olomoucký kraj**

Olomoucký kraj na svém území poskytuje finanční prostředky na hospodaření v lesích pro období 2007 – 2013. O poskytnutí příspěvku, který je veřejnou finanční podporou, rozhoduje na základě zákona o krajích Rada nebo Zastupitelstvo Olomouckého kraje. Finanční podpora je vyplacena zpětně, po splnění předmětu podpory. Příspěvky jsou poskytovány sazbou na technickou jednotku nebo na základě vyúčtování skutečně vynaložených nákladů. Příspěvek není poskytnut, jestliže celková výše příspěvku vypočtená v žádosti je nižší než 1 000 Kč a dále jestliže již bylo dosaženo finančního limitu, schváleného pro daný rok v rozpočtu Olomouckého kraje. Na poskytnutí příspěvku není právní nárok.

Zákon č. 475/2008 Sb., o státní rozpočtu České republiky na rok 2009, s účinností od 1. 1. 2009, vymezuje druhy finančních příspěvků, označené písmeny A až K. Olomouckým krajem jsou poskytovány pouze tři dotační tituly, kterými jsou Příspěvek na obnovu, zajištění a výchovu lesních porostů (B), Příspěvek na ekologické a k přírodě šetrné technologie (D) a Příspěvek na ostatní hospodaření v lesích (I).



### ***Příspěvek na obnovu, zajištění a výchovu lesních porostů***

Předmětem příspěvku je obnova a zajištění lesních porostů a výchova lesních porostů. Výše příspěvku se stanoví součinem sazby a množství skutečně provedených technických jednotek, tj. počtem ha nebo počtem sazenic. Předmět příspěvku, technické jednotky i sazby příspěvku dle skupiny souborů lesních typů (dále jen SLT) a druhu lesů znázorňuje tabulka č. 2.2: Příspěvek na obnovu, zajištění a výchovu lesních porostů.

**Tabulka č. 2.2: Příspěvek na obnovu, zajištění a výchovu lesních porostů**

Předmět příspěvku	Technické jednotky	Skupina souborů lesních typů		Lesy		
		1.	2.	ochranné	zvl. určení	hospod.
		1	2	O	U	H
<b>Přirozená obnova a umělá obnova sítí</b>						
- meliorační a zpevňující dřeviny	Kč/ha	15 000	15 000	15 000	15 000	15 000
- základní dřeviny	Kč/ha	10 000	10 000	10 000	10 000	-
<b>Umělá obnova sadbou – první</b>						
- meliorační a zpevňující dřeviny	Kč/sazenici	9	9	9	9	9
- základní dřeviny	Kč/sazenici	6	5	6	4	-
<b>Zajištění lesních porostů</b>						
- meliorační a zpevňující dřeviny	Kč/ha	34 000	26 500	34 000	20 000	20 000
- základní dřeviny	Kč/ha	20 000	16 000	20 000	10 000	5 000
<b>Odstraňování lesních porostů v rámci rekonstrukce</b>	Kč/ha	-	-	10 000	10 000	10 000
<b>Výchova lesních porostů do 40 let skutečného věku</b>						
- prořezávky	Kč/ha	-	-	4 000	4 000	4 000
- předmýtní úmyslná těžba	Kč/ha	-	-	3 200	3 200	3 200

Zdroj: vlastní zpracování dle přílohy č. 9 zákona č. 475/2008 Sb., o státním rozpočtu ČR na rok 2009, 2010.

### ***Příspěvek na ekologické a k přírodě šetrné technologie***

Podmínkou priznání tohoto příspěvku je hospodaření žadatele na základě platného lesního hospodářského plánu (dále jen LHP). Výše příspěvku se stanoví součinem sazby a množství skutečně provedených technických jednotek, tj. m<sup>3</sup> a ha. Předmět příspěvku, technické jednotky i sazba příspěvku dle druhu lesů znázorňuje tabulka č. 2.3: Příspěvek na ekologické a k přírodě šetrné technologie

**Tabulka č. 2.3: Příspěvek na ekologické a k přírodě šetrné technologie**

Předmět příspěvku	Technické jednotky	Lesy		
		ochranné	zvl. určení	hospodářské
		O	U	H
Vyklizování nebo přibližování dříví lanovkou	Kč/m <sup>3</sup>	80	80	50
Vyklizování nebo přibližování dříví koněm	Kč/m <sup>3</sup>	30	30	20
Přibližování dříví strojem bez vlečení po zemi	Kč/m <sup>3</sup>	30	30	20
Likvidace klestu štěpkováním nebo drcením	Kč/ha	12000	12000	12000

Zdroj: vlastní zpracování dle přílohy č. 9 zákona č. 475/2008 Sb., o státním rozpočtu ČR na rok 2009, 2010.

### ***Příspěvek na ostatní hospodaření v lesích***

Příspěvek se poskytuje na zakládání a provoz semenných sadů (matečnic, klonových archivů) a na práce související se zachováním a reprodukcí genových zdrojů lesních dřevin. Výše příspěvku se rovná 80 % skutečně vynaložených přímých nákladů, které jsou v souladu se schválenou kalkulací.

## **2.4 Související pojmy**

V této podkapitole budou vysvětleny některé pojmy, které jsou pro pochopení problematiky oceňování lesa důležité. Jedná se o pojmy jako LHP, lesní hospodářské osnovy (dále jen LHO), prořezávky, probírky, bonitní stupeň, zakmenění, doba obmýti, kategorie lesů a další.

### **Lesní hospodářské plány**

LHP jsou nástrojem vlastníka lesa a zpracovávají se obvykle na dobu deseti let. Povinnost zabezpečit zpracování LHP mají PO, kterým bylo svěřeno nakládání se státními lesy, a dále ostatní PO a FO, které vlastní více než 50 ha lesa. Podle LHP však mohou hospodařit i vlastníci lesa s výměrou menší než 50 ha. Jeden plán může být zpracován pro lesy o výměře nejvýše 20 000 ha. LHP obsahují závazná a doporučující ustanovení, kterými jsou např. maximální celková výše těžeb nebo také minimální plošný rozsah výchovných zásahů v porostech do 40ti let věku porostu.

### **Lesní hospodářské osnovy**

LHO se zpracovávají pro všechny lesy o výměře menší než 50 ha, které jsou ve vlastnictví FO a PO a pro které již není zpracován LHP. Cílem zpracování takovýchto

osnov je zjištění stavu lesa a výkon státní správy lesů. LHO se zpracovávají stejně jako LHP na dobu deseti let. Osnovu obdrží vlastníci lesa od orgánu státní správy lesů bezplatně.

### **Zalesňování**

Zalesňování je objem skutečně realizovaného zalesnění provedeného uměle, tzn. výsevem a výsadbou lesa. Patří sem jak plochy zalesněné poprvé, tak vylepšování a doplňování lesních kultur a náletů. Za zalesňování se naopak nepovažuje přirozená obnova lesa.

### **Soubor lesních typů**

SLT jsou jednotky typologického systému, které sdružují lesní typy podle ekologické příbuznosti, která je vyjádřena hospodářsky významnými vlastnostmi stanoviště. SLT je odborným názvem pro bonitu půdy, která vyjadřuje příslušnost k vegetačnímu pásmu a značí kvalitu a vlastnosti lesní půdy; je tedy vymezen vegetačními lesními stupni a edafickými kategoriemi. Konkrétní vlastnosti SLT jsou vyjádřeny dvoumístným kódem, přičemž číslice na prvním místě značí příslušnost k vegetačnímu lesnímu stupni, písmeno na druhém místě určuje vlastnosti lesní půdy. Jednotlivá písmena pak značí základní, vedlejší a přechodné kategorie, které jsou základem třídění uvnitř řad. Údaje o SLT jsou součástí LHP nebo LHO vlastníka lesa.

### **Prořezávky**

Prořezávkami se rozumí výchovné zásahy v mladých porostech se záměrem snížit hustotu porostu a upravit jednak zdravotní a jednak jakostního stavu porostu.

### **Probírky**

Tento pojem vyjadřuje záměrné zásahy v předmýtních porostech, které jsou prováděné za účelem usměrnění vlastností porostu po stránce produkční, zajištění odolnosti a stálosti porostu. Patří sem především úpravy porostní skladby, tvarová výchova porostu a zpevnění porostu, které sledují zvýšení přírůstku bez trvalého snížení porostního zakmenění. Během provádění probírek nesmí v porostech vzniknout trvalá holina.

### **Kategorie lesů**

Podle převažujících funkcí se lesy člení do tří kategorií, a to na lesy ochranné, lesy zvláštního určení a lesy hospodářské. O zařazení lesů do příslušné kategorie rozhoduje příslušný orgán státní správy na návrh vlastníka lesa nebo z vlastního podnětu. Do kategorie lesů ochranných patří vysokohorské lesy pod hranicí stromové vegetace, které chrání níže

položené lesy a lesy na exponovaných hřebenech, lesy v klečovém lesním vegetačním stupni a lesy na mimořádně nepříznivých stanovištích, kterými mohou být prudké svahy, strže, sutě atd. Do kategorie lesů zvláštního určení se řadí lesy, které se nacházejí na území národních parků a národních přírodních rezervací, v ochranných pásmech zdrojů přírodních léčivých a stolních minerálních vod nebo lesy v pásmech hygienické ochrany vodních zdrojů I. stupně. Do této kategorie spadají rovněž lesy lázeňské, lesy příměstské a lesy se zvýšenou rekreační funkcí, lesy sloužící lesnickému výzkumu nebo lesnické výuce, lesy v prvních zónách chráněných krajinných oblastí a lesy v přírodních rezervacích a přírodních památkách, dále lesy se zvýšenou funkcí půdoochrannou, vodoochrannou, krajinnotvornou nebo klimatickou, lesy, v nichž jiný důležitý veřejný zájem vyžaduje odlišný způsob hospodaření a další. Do kategorie lesů hospodářských jsou zařazeny lesy, které nespadají do kategorie lesů ochranných nebo lesů zvláštního určení.

### **Bonitní stupeň**

Bonitní stupeň nebo též bonita vyjadřuje taxační charakteristiku intenzity produkce dřevin nebo porostu na určitém místě; odvíjí se např. od nadmořské výšky, ve které se porost nachází nebo dle množství srážek.

### **Zakmenění**

Zakmenění je poměrem kruhových ploch nebo hektarových zásob skutečných a tabulkových, jinými slovy též hustota lesního porostu, neboli kolik stromů se na dané ploše nachází.

### **Doba obmýtí**

Dobou obmýtí nebo též pouze obmýtím se rozumí věk lesních stromů a porostů, při kterém dosahují mytní zralosti; je to doba, kdy je nejvhodnější lesní porost vytěžit. Jinými slovy lze též dobu obmýtí vysvětlit jako období od založení do vymýcení porostu ve věku jeho mytní zralosti.

### **Lesy pod vlivem imisí**

Lesy všech výše uvedených kategorií mohou být pod vlivem imisí, kdy se tyto lesy zařazují do čtyř pásem ohrožení, přičemž tyto pásma ohrožení stanoví ministerstvo právním předpisem. Pokud lesy ve výše uvedených kategoriích spadají do dvou nejvyšších pásem ohrožení, vztahuje se na ně osvobození od daně z nemovitostí.

### **Mýtní zralost lesního porostu**

Mýtní zralost je lesního porostu doba, kdy má lesní porost nejvyšší hodnotu, tzn. že jakékoliv další přírůstky dřevin jsou minimální a z ekonomického hlediska je nejvýhodnější porost vykácet.

### **3 METODY OCENĚNÍ LESA**

Nauka o oceňování lesa se zabývá především hodnotami, které pak představují podklady pro tvorbu cen. Jak již bylo výše uvedeno, les můžeme ocenit administrativně nebo tržně. Tato kapitola se tedy bude věnovat popsání administrativního a tržního přístupu oceňování, kdy v případě administrativního oceňování objasní postup ocenění lesa podle oceňovací vyhlášky a v případě tržního oceňování vysvětlí postup ocenění lesa dle jednotlivých metod.

#### **3.1 Administrativní oceňování**

Dle oceňovací vyhlášky se les oceňuje dvousložkově, tzn. že se ocení zvlášť lesní porost i lesní půda, neboli lesní pozemek. Výsledná administrativní hodnota je pak součtem ceny lesního porostu a ceny lesního pozemku.

Lesní porosty a lesní pozemky jsou v ČR oceňovány metodami, které se na jedné straně snaží o to, aby se zjištěné administrativní hodnoty co nejvíce přibližovaly cenám dosahovaným na trhu, ale na druhou stranu se snaží les raději nadhodnotit než podhodnotit. Administrativní oceňování lesního porostu je v ČR založeno na metodě věkových hodnotových faktorů, která vychází z modelu vývoje hodnoty porostu, tzn. z modelových věkových hodnotových křivek.

Při sjednávání cen realizovaných prodejů nebo ceněných jištění bank neberou investoři ani banky na administrativně zjištěnou hodnotu lesa zřetel, ani informativně k ní nepřihlížejí. Tato skutečnost vypovídá o tom, že administrativní ocenění odpovídá tržní ceně lesa jen minimálně.

##### **3.1.1 Ocenění lesního porostu**

Lesní porost lze ocenit nákladovým a výnosovým způsobem, přičemž se vychází ze skupin lesních dřevin podle jejich zastoupení v lesním porostu, dále z věku, bonitního stupně, zakmenění a obmýtí. Při administrativním ocenění lesního porostu se vychází z údajů zpracovaných v LHP nebo LHO.

Oceňovací vyhláška, konkrétně § 35 této vyhlášky, stanoví ocenění lesního porostu na základě použití jednoho ze tří vzorců, přičemž rozhodujícími faktory pro výběr vzorce k ocenění konkrétního lesního porostu jsou doba obmýetí a věk dřevin. Údaje potřebné pro použití následujících vzorců, tj. údaje o zastoupení dřevin v lesním porostu, bonitním stupni, věku dřevin a zakmenění jsou uvedeny v LHP nebo LHO; ostatní údaje, tj. cena mýtní výtěže, náklady na zajištěnou kulturu, zahrnující výdaje na založení lesního porostu, na udržování, ošetřování a ochranu kultury, na odvrácení případných rizik, na nákup sazenic atd., věkový hodnotový faktor pro obmýetí, opravný faktor pro obmýetí, věkový koeficient lesního porostu a koeficient prodejnosti jsou uvedeny v příslušných přílohách oceňovací vyhlášky.

Základní cena lesního porostu v Kč/m<sup>2</sup> se v případě, kdy věk dřevin je nižší než doba obmýetí stanoví podle vzorce:

$$H_a = [(A_u - c) * f_a + c] * B_a * K_v * K_p, \quad (3.1)$$

kde

- $H_a$  cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění,
- $A_u$  cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýetí  $u$  pro příslušný bonitní stupeň,
- $c$  náklady na zajištěnou kulturu,
- $f_a$  věkový hodnotový faktor pro obmýetí  $u$ , věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň,
- $B_a$  zakmenění ve věku ke dni ocenění,
- $K_v$  věkový koeficient lesního porostu,
- $K_p$  koeficient prodejnosti.

V případě, že doba obmýetí zjištěná z LHP nebo LHO není uvedena v příloze č. 30 oceňovací vyhlášky, se použije pro výpočet základní ceny lesního porostu v Kč/m<sup>2</sup> vzorec:

$$H_a = [(A_u - c) * f_a * 1 / f_{uv} + c] * B_a * K_v * K_p, \quad (3.2)$$

kde

- $H_a$  cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění,
- $A_u$  cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýetí  $u$  pro příslušný bonitní stupeň,
- $c$  náklady na zajištěnou kulturu,
- $f_a$  věkový hodnotový faktor pro obmýetí  $u$ , věk ke dni ocenění a příslušný bonitní stupeň,
- $f_{uv}$  je opravný faktor pro obmýetí,
- $B_a$  zakmenění ve věku ke dni ocenění,
- $K_v$  věkový koeficient lesního porostu,
- $K_p$  koeficient prodejnosti.

Je-li skutečný věk dřevin vyšší než doba obmýetí pro danou skupinu dřevin, věkový hodnotový faktor  $f_a$  má hodnotu jedna a pro výpočet základní ceny lesního porostu v Kč/m<sup>2</sup> se proto použije vzorec:

$$H_a = A_u * B_a * K_v * K_p, \quad (3.3)$$

kde

$H_a$  cena skupiny dřevin ve věku ke dni ocenění,

$A_u$  cena mýtní výtěžce skupiny dřevin ve věku obmýetí u pro příslušný bonitní stupeň,

$B_a$  zakmenění ve věku ke dni ocenění,

$K_v$  věkový koeficient lesního porostu,

$K_p$  koeficient prodejnosti.

Paragraf 36 oceňovací vyhlášky dále uvádí, že pokud je cena mýtní výtěžce  $A_u$ , například u lesů s nízkou produkcí nižší než náklady na zajištěnou kulturu  $c$ , jsou základní cenou lesního porostu právě tyto náklady na zajištěnou kulturu  $c$  uvedené v příloze č. 29 oceňovací vyhlášky.

Zjištěná základní cena skupin dřevin podle § 35 a 36 se dále upraví přírážkami a srážkami dle přílohy č. 31 oceňovací vyhlášky a koeficientem prodejnosti  $K_p$  dle přílohy č. 39 oceňovací vyhlášky. Je-li věk oceňované skupiny lesních dřevin nižší než její doba obmýetí, sníží se základní cena věkovým koeficientem lesního porostu  $K_v$ , který se vypočítá jako hodnota 1,00 snížená o rozdíl obmýetí a věku oceňované skupiny lesních dřevin a dále násobená hodnotou 0,005 / rok; použije se tedy vzorec  $K_v = 1 - (u - a) * 0,005$ . Administrativní cena lesního porostu je pak násobkem ceny skupin dřeva ke dni ocenění ( $H_a$ ) a výměry lesního pozemku.

Lesní porost se může pro účely daně darovací a daně z převodu nemovitosti, případně pro jiné účely stanovené zvláštním právní předpisem ocenit též zjednodušeným způsobem dle § 40 oceňovací vyhlášky. Tento způsob však nebude v diplomové práci dále řešen.

### 3.1.2 Ocenění lesního pozemku

Lesní pozemek se člení na porostní půdu, kterou tvoří pozemky s porosty lesních dřevin a produktivní holiny, dočasné lesní skládky, lesní průseky a nezpevněné lesní cesty a dále zařízení prozatímního charakteru, které slouží lesnímu hospodářství a myslivosti, jestliže jejich plocha nepřesahuje 400 m<sup>2</sup>; a bezlesí, jež je tvořeno pozemky, na nichž byly lesní porosty dočasně odstraněny, dále dočasné lesní skládky, lesní školky, pozemky lesních



průseků a nezpevněných lesních cest, semenišť a jiná prozatímní zařízení přesahující plochu 400 m<sup>2</sup>. Soubor lesních pozemků se označuje jako lesní hospodářský celek (dále jen LHC).

Lesní pozemek se oceňuje nákladovým a výnosovým způsobem dle § 30 oceňovací vyhlášky. Základní cena lesního pozemku a nelesního pozemku s lesním porostem, se zjistí podle ceny plošně převládajícího SLT v porostní skupině, který je uveden v příloze č. 24 oceňovací vyhlášky.

Zjištěná základní cena se dále upraví se zdůvodněním srážkami dle přílohy č. 25 oceňovací vyhlášky a vynásobí se koeficientem prodejnosti  $K_p$  dle přílohy č. 39 oceňovací vyhlášky. Administrativní cena lesního pozemku je pak násobkem základní ceny upravené o srážky a koeficient prodejnosti a výměry lesního pozemku, přičemž tato cena musí činit nejméně 1 Kč/m<sup>2</sup>.

## 3.2 Tržní oceňování

Tato podkapitola je zaměřena na teoretické popsání metod (způsobů) ocenění lesa. Tržní hodnotu lesa lze zjistit v zásadě dvěma způsoby, kdy každý ze způsobů má své výhody i nevýhody. Prvním způsobem ocenění lesa je **metoda výnosová**, která vychází ze stávajícího nebo očekávaného výnosu z předmětu ocenění, včetně kapitalizace (úroku). Zde je nutné rozhodnout se pro správný model výpočtu a mít k dispozici dostatečně velký soubor informací o stavu lesa. Druhým způsobem ocenění lesa je **metoda porovnávací**, která vychází z porovnání s dosaženou cenou stejného nebo obdobného majetku. V tomto případě je nutné mít k dispozici dostatečný nespекulativní počet tržních případů, zejména spolehlivý informační systém o skutečně dosažených tržních cenách.

### 3.2.1 Metoda výnosová

Čistý výnos je jedním z ukazatelů, který je nejčastěji využíván jako kritérium oceňování v lesním hospodářství. Výnosová metoda patří k jedné z nejstarších metod a z její aplikace existuje i největší počet praktických příkladů. Je založena na předpokladu, že výsledkem hospodaření je získání čistého výnosu, který může z půdy nebo z lesa plynout.<sup>5</sup> Cenu lesa lze vypočítat dvěma hlavními historickými směry lesní statiky, které se od sebe

---

<sup>5</sup> PULKRAB K. a kol. Ekonomika a řízení lesního hospodářství. 1. vyd. Praha: Vysoká škola zemědělská, lesnická fakulta a Matice lesnická Písek, 1993.

odlišují zejména svým filozofickým základem a rozdílným cílem hospodaření. Jsou jimi škola čistého výnosu z lesa a škola čistého výnosu z půdy.

### ***Škola čistého výnosu z lesa***

Škola čistého výnosu z lesa, původně nazývaná školou produktivity nebo školou nejvyššího důchodu z lesa, vycházela ze zásady, že les, vzhledem k nevyčísitelným výdajům na jeho založení první lesní hospodář nevypěstoval na nelesní půdě, ale převzal ho jako dar přírody (dědictví minulých dob), aby ho náležitě reprodukoval a ve prospěch lidstva s ním hospodařil. Zastánci této školy chápali les jako společenství tří neoddělitelných a harmonických složek – porostů, pozemků a ovzduší.

Na počátku 18. století, kdy se začaly formovat zásady této školy, byla většina lesů v rukou státu nebo feudálních vlastníků, proto se dbalo spíše na zajištění pravidelného výnosu z lesa, než na zúročení kapitálů v lese uložených. Majitel lesa tedy podle tohoto pojetí má primárně zájem především na vyrovnaném a co nejvyšším ročním výnosu z lesa, méně důležité je pro něho pak zúročení lesních kapitálů. Jednoduchým vysvětlením zde může být to, že lesní kapitál nepřirůstá podle zákonů a pravidel, podle kterých narůstá kapitál peněžní.

Úkolem lesního hospodaření je nejen udržení podstaty lesního celku, ale i zaručení trvalosti a nepřetržitosti výtěže. Na základě toho je pak cílem lesního hospodaření dosažení co nejvyššího a nejhodnotnějšího přírůstu, protože na něm pak závisí výše hrubého i čistého ročního výnosu z lesa. Tento výnos se odvozoval jako rozdíl mezi hrubými výnosy, především z těžby zralých mytní porostů, a náklady vynaloženými na obnovu lesa a jeho správu, kam patřily jak platy personálu, tak i náklady na ochranu lesa, údržbu cest apod.

„Jde o rovnocennou alternativu k přístupu školy čistého výnosu z půdy (bude popsána níže), ale chápe les jako jednosložkový. Funkce lesa je pojímána jako reprodukční, což znamená, že les je sám schopen se v určitých časových intervalech obnovovat. Hospodář každý rok kácí určité stromy dle jejich věku a obnovuje je a realizuje tedy příjem každoročně. Lesní porost je různovětý a diverzifikovaný z hlediska dřevinné skladby. Tento přístup je realistický z pohledu cen vstupů a výstupů.“ (MAREČKOVÁ, E.; SLAVATA, D., 2006, str. 104).

Ocenění lesa je založeno na stanovení tzv. kapitálové hodnoty (R), která je cenou lesního majetku, vypočte se jako:

$$\mathbf{R = r / 0,0p,} \quad (3.4)$$

kde

- $r$  pravidelný roční čistý výnos (tj. rozdíl mezi příjmy a náklady),  
 $p$  průměrná úroková míra poskytovaná bankou na uložený kapitál.

Čistý roční výnos se zjistí podle vzorce:

$$r = Au + Da + Db + \dots + Dr - (c + v + s), \quad (3.5)$$

kde

- $Au$  hrubý výnos z mýtní těžby (po odečtení výloh na těžbu),  
 $Da, Db \dots Dr$  hrubé výnosy z probírek (event. i z jiných produktů) zmenšené o výlohy,  
 $c$  náklady na zalesnění, ošetření a výchovu,  
 $v$  správní náklady,  
 $s$  daňové náklady.

Vzorec pro výpočet ceny lesního majetku pak tedy zní:

$$R = Au + Da + Db + \dots + Du - (c + v + s) / 0,0p, \quad (3.6)$$

kde

- $Au$  hrubý výnos z mýtní těžby (po odečtení výloh na těžbu),  
 $Da, Db \dots Dr$  hrubé výnosy z probírek (event. i z jiných produktů) zmenšené o výlohy,  
 $c$  náklady na zalesnění, ošetření a výchovu,  
 $v$  správní náklady,  
 $s$  daňové náklady,  
 $p$  průměrná úroková míra poskytovaná bankou na uložený kapitál.<sup>6</sup>

Výhodou tohoto přístupu je, že výsledná hodnota ocenění lesa je v současné době velmi blízká tržním cenám. Ve srovnání s nákladově-výnosovým přístupem školy čistého výnosu z půdy je tato metoda jednodušší a méně pracná. Z těchto důvodů se jeví jako jednoznačně vhodnější pro aplikaci u většiny úředního ocenění, pro kalkulace tržní ceny lesního majetku a dále i pro ocenění lesního majetku s nerovnoměrným čistým důchodem.

Seják (1999) tvrdí, že hospodaření podle výše uvedeného přístupu vede ke snaze po výnosové vyrovnanosti a trvalosti, neboť maximální cena lesa je dosahována při dlouhých dobách obmýti a pravidelném výnosu v čase, zatímco u školy čistého výnosu z půdy je tomu naopak.

---

<sup>6</sup> PULKRAB K. a kol. Ekonomika a řízení lesního hospodářství. 1. vyd. Praha: Vysoká škola zemědělská, lesnická fakulta a Matice lesnická Písek, 1993.

### ***Škola čistého výnosu z půdy***

Škola čistého výnosu z půdy (škola rentability, netto škola) chápe lesní půdu a lesní porost jako dva odlišné objekty, které mechanicky odděluje a oceňuje zvlášť. Výslednou cenu lesa pak získáme součtem zjištěné ceny půdy a ceny porostních zásob.

Škola čistého výnosu z půdy předpokládá, že půda je základním kapitálem, tedy že první lesní hospodář do obhospodařování převzal pouze půdu bez lesního porostu (holinu) a následně na této půdě prováděl výsadbu stromků, pravidelnou údržbu a v okamžiku mýtní zralosti porost vykácel a získanou dřevní hmotu prodal. Cílem této školy je návratnost úroků z kapitálu, který byl do lesa vložen za účelem jeho pořízení a údržby. To znamená, že snahou každého lesního hospodáře je mýtit porost v té době, kdy je nepravděpodobnější, že získá mimo běžné (zúrokované) investice do lesa také jakousi mimořádnou odměnu, tedy podnikatelský zisk. Proto bylo pro školu čistého výnosu z půdy finanční obmýtní primárně stojícím pojmem. S tímto byl ale spojen problém nízkých obmýtní, nejistota trvalosti výtěžce, dále též nevyrovnanost výnosů a nízké zásoby dříví.

„Základní vzorec pro výpočet hodnoty lesní půdy metodou čistého výnosu z půdy je následující:

$$B_u = R / (1 + i)^u, \quad (3.7)$$

kde

$B_u$       cena lesní půdy,

$i$           diskontní (lesní) úroková míra,

$R$         čistý důchod v době obmýtní  $u$ .<sup>7</sup>

Dle Marečkové a Slavaty (2006) tento jednoduchý vzorec kalkuluje s celou dobou obmýtní, což je většinou doba, která odpovídá jednomu století, přičemž v čitateli ( $R$ ) počítá s dnešními cenami dříví, dnešní úrovní nákladů (znalostmi technologií, úrovní poznání atd.), aby byla zjištěna dnešní kapitálová hodnota budoucích výnosů, které přijdou za 100 a více let.

Pro oceňování lesního porostu byly historicky vytvořeny tři hlavní metody, kterými jsou metoda porostní nákladové hodnoty, metoda prostní očekávané hodnoty a metoda věkových hodnotových křivek a věkových hodnotových faktorů.

---

<sup>7</sup> MAREČKOVÁ, E.; SLAVATA, D. *Oceňování majetku B*. VŠB – Technická univerzita Ostrava, 2006. Elektronická publikace. s. 103.

### Metoda porostní nákladové hodnoty

Hodnota lesního porostu se vypočítá podle pořizovacích nákladů na porost, tj. podle nákladů na založení, ochranu a pěstování porostu. Tato metoda se používá při oceňování lesního porostu do 30ti let věku. Postupuje se podle vzorce:

$$HK_m = (B + V + c) * (1 + i)^m - (B + V) - [D_a \times (1+i)^{m-a} + D_b \dots], \quad (3.8)$$

kde

- B náklady ušlých příležitostí,
- V náklady na správu,
- a,b věk,
- D roční výnosy z těžby dřeva do věku m,
- c náklady na zalesnění,
- i lesní míra kapitalizace,
- m doba, kdy náklady budou vyšší než výnosy.

### Metoda porostní očekávané hodnoty

Tato metoda vychází z předpokladu, že hodnotu lesního porostu je třeba vyjádřit jako rozdíl všech budoucích příjmů z porostu a souhrnu nákladů, vše vyjádřeno v budoucí hodnotě k době obmýetí a následně diskontováno k momentu ocenění. Postupuje se podle vzorce:

$$HE_m = A_u / (1+i)^{u-m}, \quad (3.9)$$

kde

- $A_u$  hodnota lesního porostu ve věku obmýetí,
- u věk porostu v době obmýetí,
- i lesní míra kapitalizace,
- m věk porostu.

### Metoda věkových hodnotových křivek a věkových hodnotových faktorů

Tato metoda kombinuje obě metody předchozí. Základem pro určení hodnoty lesního porostu je pevně stanovená hodnota dříví ve věku obmýetí a dále hodnota nákladů vynaložených na založení lesního porostu. Podle metody věkových hodnotových křivek a věkových hodnotových faktorů postupuje současná platná oceňovací vyhláška.

V současné době se škola čistého výnosu z půdy v ČR jeví jako nepříliš vhodný přístup pro oceňování lesní půdy. Ačkoliv tato metoda vychází z teoretických poznatků několika autorů z Německa, Rakouska i Švýcarska, byly i tyto země nuceny v důsledku

objektivní nesprávnosti na uvedený přístup rezignovat a přejít k přístupu, který využívá tržní ceny půdy.

Škola čistého výnosu z půdy vychází z představy, že lesní výroba je obdobou rostlinné výroby v zemědělství, kde se nejprve vynakládají prostředky na zalesnění, pěstování a ochranu lesa a teprve po dosažení určitého věku porostu, přichází výnos z produkce.

Z výše uvedeného logicky vyplývá, že lesní porost je v pojetí školy čistého výnosu z půdy stejnoletý a monokulturní, což se neshoduje se skutečnou lesnickou hospodářskou praxí a přirozeností lesa jako takové; tento přístup je tedy pouze jakousi nereálnou hypotézou.

### **Srovnání obou škol**

Základním a v podstatě nejdůležitějším rozdílem mezi oběma školami je, že zatímco škola čistého výnosu z lesa oceňuje les jako jeden celek, škola čistého výnosu z půdy oceňuje les jako součet ceny lesní půdy a ceny lesního pozemku (tímto způsobem nařizuje oceňovat les i zákon č 151/1997 Sb., o oceňování majetku).

Další, velice podstatný rozdíl mezi oběma školami je v chápání struktury lesa, kdy podle školy čistého výnosu z půdy je lesní porost monokulturní, stromy jsou zasazeny v jeden okamžik a v jeden okamžik jsou vymýceny. Podstatnou nevýhodou je zde však vysoká náchylnost ke škodám. Podle školy čistého výnosu z lesa je les diverzifikován, tzn. že lesní porost je složen z různých druhů stromů různého stáří. Les má tedy přirozený charakter, nedochází k holinám, je méně náchylná ke kalamitám apod.

Výše popsané přístupy obou škol se dále liší navzájem rozdílným cílem hospodaření, kterým je buď dosažení největšího výnosu nebo největší rentability.

„Rozdíl mezi oběma přístupy je i v původu a zpracování vstupních informací. Škola čistého výnosu z půdy využívá dlouhodobého plánu a hospodářského záměru a přebírá technická, plánovaná data podle konkrétních, skutečných lesních porostů. Škola čistého výnosu z lesa může postupovat rovněž tímto způsobem, zejména jsou-li kalkulovány budoucí hodnoty podle jednotlivých lesních porostů. Na druhé straně však může při kalkulacích vycházet ze stávajících či minulých skutečných údajů z účetních výkazů za celý majetek, což celý proces kalkulace podstatněji zjednodušuje zejména v případě větších lesních majetků.“<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> SEJÁK J. a kol. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. Grada publishing, 1999. s. 65. ISBN: 80-7169-393-6.

Škola čistého výnosu z lesa i škola čistého výnosu z půdy jsou založeny na principiálně rozdílných východiscích, z toho důvodu jsou pak i jejich filozofie, postup a výsledky vzájemně nekompatibilní. Při stejné úrokové míře a za splnění stejných podmínek pak dochází škola čistého výnosu z půdy (sčítající cenu lesní půdy s cenou lesního porostu) obvykle k vyšším cenám lesa než škola čistého výnosu z lesa. U školy čistého výnosu z půdy se náklady na obnovu lesa připočítávají k výnosům, zatímco u školy čistého výnosu z lesa jde o položku odpočítávanou od výnosu.

Škola čistého výnosu z lesa, na základě praktických zkušeností, poskytuje výslednou cenu lesa podstatně bližší úrovni tržních cen lesa než škola čistého výnosu z půdy. Zde je nutné připomenout, že přístup školy čistého výnosu z lesa lze použít jen pro les jako celek, tedy tehdy, nemusíme-li cenu lesa členit na cenu lesní půdy a cenu lesního porostu.

„V praxi byly uplatňovány ve větší či menší míře principy obou škol. Mnoho lesníků pak hledalo pravdu uprostřed protichůdných názorů obou škol. Od školy rentability byl převzat do oceňování lesa princip odděleného stanovení hodnoty pozemku a hodnoty porostu. Samotný výpočet očekávané hodnoty pozemku však převzat nebyl a je považován za historicky překonaný.“ (SEBERA, J., 2004, str.114).

### **3.2.2 Metoda porovnávací**

Metoda porovnávací vychází z porovnání oceňované nemovitosti se stejnou nebo obdobnou nemovitostí a cenou sjednanou při jejím prodeji. Pro použití této metody k ocenění lesního majetku v praxi je však důležité, aby existovala věrohodná databáze již realizovaných prodejů lesních majetků. Zdroje pro tuto databázi je možné získat z tržních cen lesních majetků, z inzerce na internetových portálech nebo z realitní inzerce, dále z cenových map pozemků nebo vlastní databáze znalce.

Tato metoda nemá při určení tržní hodnoty lesního majetku výsadní postavení, protože v ČR dosud neexistuje použitelná porovnávací databáze prodejů lesních majetků. Zásadním problémem je zde to, že jde jen obtížně nalézt několik případů s požadovanou kombinací charakteristických znaků jako jsou např. podobné podmínky nebo stejné kombinace fyzických vlastností.

Znalec stanoví srovnávací cenu na základě porovnání dostupných zjištěných informací a svých odborných znalostí. Znalec dále při aplikaci porovnávací metody vychází z cen, které

byly dosaženy v historicky nejbližším časovém období; zpravidla z cen dosažených v horizontu posledního kalendářního roku.

Metodu porovnávací lze provádět na základě přímého nebo nepřímého porovnání. **Metoda přímého porovnání** se zakládá na přímém porovnávání oceňované nemovitosti s každou jinou srovnávací nemovitostí na základě předem klasifikovaných faktorů odlišnosti, tzv. koeficientů odlišnosti. Koeficienty odlišnosti vyjadřují vlastnosti, ve kterých se srovnávací nemovitost s nemovitostí oceňovanou odlišují. Tato metoda je vhodná spíše pro jednoúčelové srovnání jedné oceňované nemovitosti s vybraným souborem nemovitostí srovnávacích. **Metoda nepřímého porovnání** je určitou obměnou metody předcházející s tím rozdílem, že tržní ceny srovnávacích nemovitostí se přepočítávají na jednotku výměry. Metoda nepřímého porovnání spočívá tedy v tom, že z dostupných informací je vypočítána určitá standardní cena za jednotku výměry, která se dále využívá při konkrétních srovnáních. Oceňovanou nemovitost tedy neporovnáváme s každou srovnávací nemovitostí, ale pouze s jednou fiktivní (průměrnou, standardní) nemovitostí, která byla odhadcem předem vytvořena ze souboru údajů o všech srovnávacích nemovitostech. Tato metoda je vhodná pro opakované použití jednou zpracovaného souboru srovnávacích nemovitostí.

„Základní princip porovnávací metody lze vyjádřit následujícím matematickým zápisem:

$$PH = 1 / n * \sum RC_n * K_a, \quad (3.10)$$

kde

PH hodnota věci zjištěná porovnáním,

n počet věcí, které disponují stejnými vlastnostmi jako věc oceňovaná u kterých známe realizovanou cenu,

RC<sub>n</sub> realizovaná cena obchodu pro n-tý majetek,

K<sub>a</sub> koeficient porovnání vyjadřující a-tou vlastnost věci.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. VŠB - Technická univerzita Ostrava, 2005. Elektronická publikace. s 29.



## 4 OCENĚNÍ LESA NA KONKRÉTNÍM PŘÍPADĚ

V této kapitole bude provedeno administrativní a tržní ocenění lesa na konkrétním případě. Především z důvodu velké rozlohy vybraného LHC a četnosti porostních skupin bude níže vybráno pouze několik porostních skupin, které budou označeny za reprezentativní vzorky a dále oceněny. Zjištěné administrativní a tržní hodnoty vybraných reprezentativních vzorků následně přepočtené na celkovou výměru všech porostních skupin by pak dle názoru autorky měly objektivně stanovit administrativní a tržní hodnotu celého LHC.

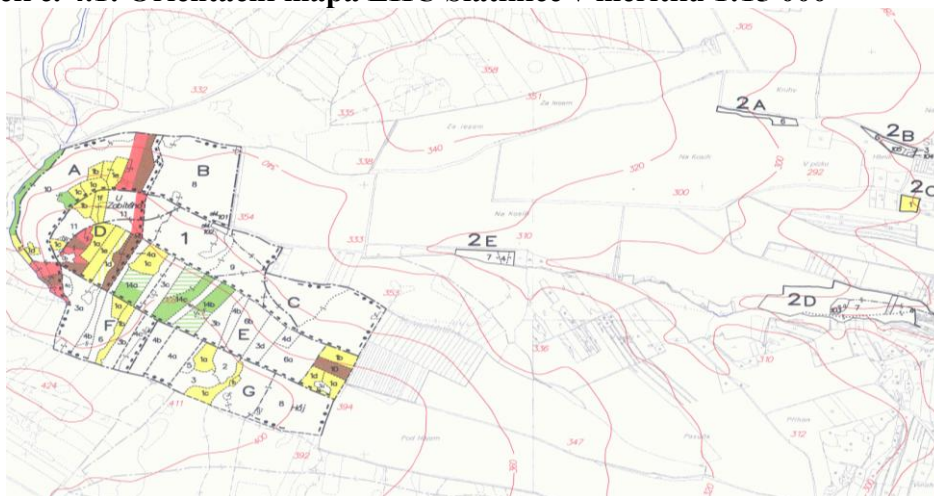
### 4.1 Charakteristika vybraného LHC

LHC se rozkládá na území Olomouckého kraje v oblasti Dražanské vrchoviny a tvoří ho jeden velký a pět menších lesních komplexů mezi obcemi Slatinice, Drahanovice a Čechy pod Kosířem. LHC spadá do působnosti obce Olomouc, nachází se v katastrálním území Slatinice na Hané pod kódem 611404. Nadmořská výška oblasti LHC se pohybuje v rozmezí od 258 do 411 metrů nad mořem, půda je zde převážně středně hluboká až hluboká, písčité až písčitohlinitá světleji zbarvená; jedná se o sorpčně nenasycené, ve svršku často prosýchavé půdy. Klimatické poměry v tomto LHC jsou charakterizovány dvěma klimatickými oblastmi. Téměř celé území LHC spadá do mírně teplé oblasti, výjimku tvoří dílce 2B a 2C, které náleží do teplé klimatické oblasti. LHC tvoří tzv. lesy zvláštního určení, konkrétněji lesy v ochranných pásmech zdrojů přírodních léčivých a stolních minerálních vod. Území LHC neleží v žádné chráněné krajinné oblasti. V LHC jsou zastoupeny dva lesní vegetační stupně; prvním je dubovobukový lesní vegetační stupeň, který zaujímá celých 92,2 % z celkové plochy, druhým je lesní vegetační stupeň bukovodubový, zabírající 7,8 % z celkové plochy LHC. Co se týče druhové struktury, pak v dřevinné skladbě převažují jednoznačně dvě dřeviny, kterými jsou borovice (55 % z celkové plochy) a smrk (19,6 % z celkové plochy). LHC je v pásmu ohrožení imisemi „D“. Průměrná doba obmýti činí 102,47 let.

Vlastníkem lesa je obec Slatinice, přičemž odbornou správu lesního majetku vykonává odborný lesní hospodář pan Svatopluk Lengál. Podle skutečného stavu zjištěného při venkovním šetření byla v LHC zjištěná plocha pozemků určených k plnění funkcí lesa

v celkové výměře 79, 52 ha, tj. 795 200 m<sup>2</sup>, z toho zalesněná plocha činí 78, 92 ha, tj. 789 200 m<sup>2</sup>.

**Obrázek č. 4.1: Orientační mapa LHC Slatinice v měřítku 1:15 000**



Zdroj: převzato z textové části LHP obce Slatinice, 2010.

Z obrázku 4.1 je zřetelné, že les je prostorově rozdělen dle pozemků určených k plnění funkcí lesa do dvou oddělení, které jsou označeny arabskými číslicemi. Dále je les ještě rozčleněn do porostních skupin jako částí lesa, odlišující se od sebe skupinou parcel, druhovou, věkovou či prostorovou skladbou nebo vyžadující odlišné hospodaření. Porostní skupiny jsou označeny číslem věkového stupně 1 – 17. Více porostních skupin v rámci jednoho věkového stupně bylo označeno indexem malých písmen abecedy od písmene a až po písmeno o.

### **Reprezentativní vzorky**

K administrativnímu i tržnímu ocenění byly po důkladném zvážení vybrány tři reprezentativní vzorky. Jedná se o porostní skupiny evidované v LHP pod označením 1G8, 2A a 2C. Vybrané reprezentativní vzorky jsou znázorněny v příloze č. 1. Tyto reprezentativní vzorky ve výměře 6,28 ha, tj. 62 800 m<sup>2</sup> představují v procentuálním vyjádření přibližně 8 % z celkové výměry lesa. Údaje potřebné pro ocenění těchto vzorků byly čerpány z LHP obce Slatinice na období 1. 1. 2009 – 31. 12. 2018 a jsou doloženy v příloze č. 2.

Pro přehlednost byla vytvořena tabulka č. 4.1: Charakteristiky reprezentativních vzorků.

**Tabulka č. 4.1: Charakteristiky reprezentativních vzorků**

Reprezentativní vzorky	Plocha v m <sup>2</sup>	Věk porostu	Zakmenění	Dřevina	Zastoupení v %	Bonita	Obmýtl
Číslo 1 (1G, 8)	55 400	80	9	borovice smrk modřín	75 24 1	1 3 1	100
Číslo 2 (2A)	4 400	60	7	akát	100	6	90
Číslo 3 (2C)	3000	8	10	klen borovice akát jasan	60 30 5 5	4 2 5 2	130

Zdroj: vlastní zpracování dle LHP obce Slatinice, 2010.

## 4.2 Administrativní ocenění

V této podkapitole bude u jednotlivých reprezentativních vzorků oceněn zvlášť lesní porost a lesní pozemek.

Pro ocenění lesního porostu bude v závislosti na věku dřevin a době obmýtl zvolen některý/některé ze tří vzorců pro administrativní ocenění lesního porostu (viz. vzorce (3.1), (3.2) a (3.3)). Z příloh č. 28, 29 a 30 budou podle skupin lesních dřevin zjištěny ceny mýtl výtěže  $A_u$  v obmýtl  $u$ , náklady na zajištění kultury  $c$  a věkové hodnotové faktory  $f_a$  při různém obmýtl. Následně se z LHP zjistí zakmenění  $B_a$  a bude vypočítán věkový koeficient lesního porostu  $K_v$  jako hodnota 1, 00 snižená o rozdíl obmýtl a věku oceňované skupiny lesních dřevin násobený hodnotou 0, 005, tedy podle vzorce  $K_v = 1 - (u - a) * 0, 005$ . Poslední, pro provedení výpočtu administrativní ceny, potřebnou hodnotou je koeficient prodejnosti  $K_p$ , který je stanoven v příloze č. 39 oceňovací vyhlášky. Tato příloha stanovuje pro trvalé porosty oceněné podle § 35 – 42 koeficient prodejnosti ve výši 1, 00.

Dosazením získaných hodnot do příslušného vzorce získáme základní cenu skupiny dřevin ke dni ocenění  $H_a$ , kterou dále vynásobíme výměrou dle procentuálního zastoupení jednotlivých dřevin v lesním porostu.

Lesní pozemek se oceňuje podle § 30 oceňovací vyhlášky. Prvním krokem ke zjištění administrativní ceny lesního pozemku je stanovení základní ceny lesního pozemku. Tato základní cena se stanoví podle přílohy č. 24 oceňovací vyhlášky a to na základě SLT, který zjistíme z LHP. Kód SLT je tvořen dvěma čísly a jedním písmenem, přičemž pro stanovení základní ceny se bere v potaz vždy pouze kombinace prvního písmene a za ním následující číslice. Základní cena se dále upraví se zdůvodněním o srážky podle přílohy č. 25 a vynásobí

koeficientem prodejnosti  $K_p$ , který je stanoven v příloze č. 39 oceňovací vyhlášky. Tato příloha stanovuje pro pozemky oceněné podle § 29 – 32 koeficient prodejnosti ve výši 1, 00.

Celkovou administrativní cenu pak získáme součtem cen lesního porostu a lesního pozemku.

### **Reprezentativní vzorek č. 1**

Pro administrativní ocenění lesního porostu tohoto reprezentativního vzorku byl použit vzorec (3.1), protože skutečný věk dřevin je nižší než doba obmýtlí. Hodnoty potřebné pro dosazení do vzorce byly zjištěny z výše uvedených zdrojů a znázorněny v tabulce č. 4.2: Hodnoty reprezentativního vzorku č. 1.

**Tabulka č. 4.2: Hodnoty reprezentativního vzorku č. 1**

Lesní porost	$A_u$	$c$	$f_a$	$B_a$	$K_v$	$K_p$
Borovice	39,86	16,94	0,959	0,9	0,9	1
Smrk	63,8	12,46	0,727	0,9	0,9	1
Modřín	56,57	15,49	0,828	0,9	0,9	1

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že lesní porost je zde tvořen třemi druhy dřevin, kterými jsou borovice (75 %), smrk (24 %) a modřín (1 %). Je tedy třeba ocenit každou dřevinu lesního porostu zvlášť a získané ceny následně vynásobit výměrami dle zastoupení té dané dřeviny v lesním porostu.

Borovice:  $H_a = [(39,86 - 16,94) * 0,959 + 16,94] * 0,9 * 0,9 * 1 = 31,5254268 \text{ Kč}$

$AH = 31,5254268 * 41\,550 = \underline{1\,309\,881,48 \text{ Kč}}$

Smrk:  $H_a = [(63,80 - 12,46) * 0,727 + 12,46] * 0,9 * 0,9 * 1 = 40,3251858 \text{ Kč}$

$AH = 40,3251858 * 13\,296 = \underline{536\,163,67 \text{ Kč}}$

Modřín:  $H_a = [(56,57 - 15,49) * 0,828 + 15,49] * 0,9 * 0,9 * 1 = 40,0984344 \text{ Kč}$

$AH = 40,0984344 * 554 = \underline{22\,214,5327 \text{ Kč}}$

Součtem všech cen jednotlivých dřevin získáme administrativní hodnotu lesního porostu reprezentativního vzorku č. 1; tato administrativní hodnota je **1 868 259,683 Kč**.

Lesní pozemek je dle LHP lesním typem 3S5, což znamená dubobukový vegetační lesní stupeň a edafickou kategorii „středně bohatá“. Základní cena lesního pozemku podle přílohy č. 24 oceňovací vyhlášky je 5,23 Kč/m<sup>2</sup>. Tato základní cena se upraví o srážku ve výši 30 %, protože se jedná o lesy zvláštního určení v ochranném pásmu zdroje přírodní léčivé a stolní minerální vody (1 – 0,3 = 0,7) Koeficient prodejnosti je roven jedné.

Vynásobením získáme základní cenu upravenou (dále jen ZCU), kterou následně vynásobíme výměrou lesního pozemku.

$$ZCU = 5,23 * 0,7 * 1 = 3,661$$

$$AH = 3,661 * 55\,400 = 202\,819,4 \text{ Kč}$$

Administrativní hodnota lesního pozemku reprezentativního vzorku č. 1 je **202 819,4 Kč**.

**Celková administrativní hodnota reprezentativního vzorku č. 1 je 2 071 079 Kč.**

### **Reprezentativní vzorek č. 2**

Pro ocenění lesního porostu reprezentativního vzorku č. 2 byl použit rovněž vzorec (3.1), a to ze stejného důvodu jako v případě reprezentativního vzorku č. 1. Hodnoty potřebné pro dosazení do vzorce byly zjištěny z oceňovací vyhlášky a LHP a znázorněny v tabulce č. 4.3: Hodnoty reprezentativního vzorku č. 2.

**Tabulka č. 4.3: Hodnoty reprezentativního vzorku č. 2**

Lesní porost	$A_u$	$c$	$f_a$	$B_a$	$K_v$	$K_p$
Akát	8,34	3,06	0,747	0,7	0,85	1

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

V tomto případě je lesní porost tvořen pouze jedním druhem dřeviny, kterou je zde akát (100 % zastoupení). Zjištěná základní cena skupiny dřevin  $H_a$  vynásobená výměrou lesního porostu je administrativní cenou lesního porostu reprezentativního vzorku č. 2.

$$\text{Akát: } H_a = [(8,34 - 3,06) * 0,747 + 3,06] * 0,7 * 0,9 * 1 = 4,4126208 \text{ Kč}$$

$$AH = 4,4126208 * 4\,400 = \underline{19\,415,53152 \text{ Kč}}$$

Administrativní hodnota lesního porostu reprezentativního vzorku č. 2 je **19 415,53152 Kč**.

Lesní pozemek je dle LHP lesním typem 2S2, což znamená bukodubový vegetační lesní stupeň a edafickou kategorií „středně bohatá“. Základní cena lesního pozemku podle přílohy č. 24 je 2,98 Kč/m<sup>2</sup>. Tato základní cena se upraví o srážku ve výši 30 %, protože se jedná o lesy zvláštního určení v ochranném pásmu zdroje přírodní léčivé a stolní minerální vody ( $1 - 0,3 = 0,7$ ) Koeficient prodejnosti je roven jedné. Vynásobením získáme ZCU, kterou následně vynásobíme výměrou lesního pozemku.

$$ZCU = 2,98 * 0,7 * 1 = 2,086$$

$$AH = 2,086 * 4\,400 = 9\,178,4 \text{ Kč}$$

Administrativní hodnota lesního pozemku reprezentativního vzorku č. 2 je **9 178,4 Kč**.

**Celková administrativní hodnota reprezentativního vzorku č. 2 je 28 594 Kč.**

### Reprezentativní vzorek č. 3

V případě ocenění tohoto lesního porostu byly použity dva ze tří výše uvedených vzorců. Borovice, akát a jasan byly oceněny podle vzorce (3.1), přičemž byla pro výpočet administrativní hodnoty lesního porostu brána nejvyšší možná doba obmýtlí, kterou oceňovací vyhláška uvádí. Výjimku tvořila část porostu s názvem klen, neboli javor; tuto dřevinu totiž oceňovací vyhláška vůbec neuvádí. V takovém případě se dřevina neuvedená v oceňovací vyhlášce ocení podle jiné dřeviny v téže skupině. Javor spadá do 3. skupiny dřevin společně s bukem, a proto se ocení podle něho, a to s použitím vzorce (3.2). Hodnoty potřebné pro dosazení do vzorce byly zjištěny z oceňovací vyhlášky a LHP a znázorněny v tabulce č. 4.4: Hodnoty reprezentativního vzorku č. 3.

**Tabulka č. 4.4: Hodnoty reprezentativního vzorku č. 3**

Lesní porost	$A_u$	$c$	$f_a$	$f_{uv}$	$B_a$	$K_v$	$K_p$
Klen	72,75	23,39	0,075	0,925	1	0,39	1
Borovice	37,51	16,94	0,18	-	1	0,39	1
Akát	12,73	3,06	0,032	-	1	0,39	1
Jasan	44,75	17,96	0,068	-	1	0,39	1

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Lesní porost posledního reprezentativního vzorku tvoří čtyři druhy dřevin. Jsou jimi klen (60 %), borovice (30 %), akát a jasan (5 %). Opět je tedy potřebné ocenit každou dřevinu lesního porostu zvlášť a vynásobit je výměrami dle zastoupení dřeviny v lesním porostu.

Klen:  $H_a = [(72,75 - 23,39) * 0,075 * 1 / 0,925 + 23,39] * 1 * 0,39 * 1 = 16,03013828 \text{ Kč}$

$AH = 16,03013828 * 1800 = \underline{28854,2489 \text{ Kč}}$

Borovice:  $H_a = [(37,51 - 16,94) * 0,180 + 16,94] * 1 * 0,44 * 1 = 9,082744 \text{ Kč}$

$AH = 9,082744 * 900 = \underline{8174,4696 \text{ Kč}}$

Akát:  $H_a = [(12,73 - 3,06) * 0,032 + 3,06] * 1 * 0,64 * 1 = 2,1564416 \text{ Kč}$

$AH = 2,1564416 * 150 = \underline{323,46624 \text{ Kč}}$

Jasan:  $H_a = [(44,75 - 17,96) * 0,068 + 17,96] * 1 * 0,44 * 1 = 8,7039568 \text{ Kč}$

$AH = 8,7039568 * 150 = \underline{1305,59352 \text{ Kč}}$

Administrativní hodnota lesního porostu reprezentativního vzorku č. 3 je **38 657, 77826 Kč**.

Lesní pozemek je dle LHP stejně jako lesní pozemek předchozí lesním typem 2S2. Základní cena lesního pozemku podle přílohy č. 24 je tedy rovněž 2,98 Kč/m<sup>2</sup>. Tato základní cena se taktéž upraví o srážku ve výši 30 %, ze stejného důvodu jako u dvou předchozích. Koeficient prodejnosti je roven jedné. Vynásobením získáme ZCU, kterou následně vynásobíme výměrou lesního pozemku.

$$ZCU = 2,98 * 0,7 * 1 = 2,086$$

$$AH = 2,086 * 3\,000 = 6\,258 \text{ Kč}$$

Administrativní hodnota lesního pozemku reprezentativního vzorku č. 3 je **6 258 Kč**.

**Celková administrativní hodnota reprezentativního vzorku č. 3 je 44 916 Kč.**

## **4.3 Tržní ocenění**

V této podkapitole bude provedeno tržní ocenění vybraných a výše popsanych reprezentativních vzorků LHC Slatinice. Bude využito dvou metod tržního ocenění, a to metody výnosové a metody porovnávací.

### **4.3.1 Metoda výnosová**

Pro stanovení tržní hodnoty vybraných reprezentativních vzorků pomocí metody výnosové je stěžejní zjistit příjmy plynoucí z lesa a výdaje vkládané do lesa v každém reprezentativním vzorku. Po konzultaci s odborným lesním hospodářem byly pro všechny tři reprezentativní vzorky vybrány příjmy z těžby, příjmy z pronájmu lesa myslivcům za účelem honitby, příjmy z prodeje vánočních stromků a dotace na prořezávky. Výdaje pak tvoří daň z nemovitosti, výdaje na oplocenku, nátery kultur, platy a náklady na těžbu.

Jelikož se jedná o majetek ve vlastnictví obce, která ho pronajímá za roční nájemné odbornému lesnímu hospodáři, mohla by vyvstat otázka, proč do výdajů není započítáno také nájemné, které lesní hospodář platí obci. Odpovědí na tuto otázku je, že dle názoru autorky je výše nájmu zcela neadekvátní a tudíž po započtení do výdajů by výsledná výnosová hodnota neodpovídala tržním podmínkám v daném místě a čase. Nájemné proto bude zohledněno ve výdajové položce platy.

U výpočtu příjmu z těžby dřeva se bude vycházet z průměrných cen surového dříví publikovaných Českým statistickým úřadem. Tyto ceny jsou uvedeny v příloze č. 3. Ostatní příjmy a výdaje budou vypočteny z částek stanovených odborným lesním hospodářem.

Příjmy z těžby dřeva, výdaje na platy a náklady na těžbu budou od roku 2013 každoročně valorizovány kapitalizační mírou ve výši 3 %, z důvodu růstu cen lesnických prací. Od daně z nemovitosti je obec osvobozena.

Výnosová hodnota reprezentativního vzorku bude vypočtena s použitím vzorce:

$$VH = P_1 - V_1 / (1 + R) + P_2 - V_2 / (1 + R)^2 + \dots + P_t - V_t / (1 + R)^t + PC_t \quad (4.1)$$

kde

VH výnosová hodnota,

P příjmy,

V výdaje,

R lesní úroková míra,

t počet období,

PC prodejní cena.

Lesní úroková míra je lesnická zvláštnost používaná v lesním hospodářství. Teoreticky se nedá objektivně a všeobecně závazně stanovit nebo vypočítat. Jedná se o jednotnou úrokovou míru ve výši 2 % stanovenou kvůli srovnatelnosti hodnot lesů. Lesní úroková míra se mnohdy stává předmětem sporů, protože je těžké stanovit na čem vlastně její výše závisí, zda na druhu dřeviny, době obmýtí, věku, duhu vlastnictví nebo účelu ocenění lesa. Lesní úroková míra má větší stabilitu než vlastní úroková míra.

### **Reprezentativní vzorek č. 1**

Příjmy z těžby dřeva se vypočítaly jako průměrný objem těžby dřeva na ha násobený průměrnou cenou dřevin zastoupených v lesním porostu a výměrou tohoto pozemku v ha; příjmy z honitby jako cena pronájmu lesa myslivcům na ha násobená výměrou pozemku v ha. Protože je věk porostu 80 let, nebyly zde započítány žádné příjmy z prodeje vánočních stromků ani dotace na prořezávky, protože lesní porost se většinou prořezává pouze do 20ti let věku porostu. Příjmy reprezentativního vzorku č. 1 v jednotlivých letech zobrazuje tabulka č. 4.5: Příjmy reprezentativního vzorku č. 1.

**Tabulka č. 4.5: Příjmy reprezentativního vzorku č. 1**

Příjmy v Kč	Rok										
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Těžba	51031	51031	51031	52662	54139	55763	57436	59159	60934	62762	64645
Honitba	166	166	166	166	266	266	266	266	266	266	266
Prodej vánočních stromků	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotace na prořezávky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>51197</b>	<b>51197</b>	<b>51197</b>	<b>52828</b>	<b>54405</b>	<b>56029</b>	<b>57702</b>	<b>59425</b>	<b>61200</b>	<b>63028</b>	<b>64911</b>

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.



Při výpočtu platů byl nejprve vypočítán celkový roční příjem dělený celkovou výměrou LHC a následně násobený výměrou tohoto reprezentativního vzorku v ha. Náklady na těžbu se stanovily jako součet ceny za vykácení a ceny za přiblížení násobený průměrným objemem těžby dřeva a výměrou tohoto pozemku v ha. Z důvodu věku porostu nebyly rovněž započítány výdaje na oplocenku a výdaje na nátěry kultur. Výdaje reprezentativního vzorku č. 1 v jednotlivých letech zobrazuje tabulka č. 4.6: Výdaje reprezentativního vzorku č. 1.

**Tabulka č. 4.6: Výdaje reprezentativního vzorku č. 1**

Výdaje v Kč	Rok										
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Daň z nemovitosti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oplocenka	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nátěry kultur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Platy	20900	20900	20900	21527	22173	22838	23523	24229	24956	25704	26475
Náklady na těžbu	12254	12254	12254	12622	13000	13390	13792	14206	14632	15071	15523
<b>Celkem</b>	<b>33154</b>	<b>33154</b>	<b>33154</b>	<b>34149</b>	<b>35173</b>	<b>36228</b>	<b>37315</b>	<b>38435</b>	<b>39588</b>	<b>40775</b>	<b>41998</b>

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Dosazením hodnot z výše uvedené tabulky do vzorce (4.1) získáme výnosovou hodnotu reprezentativního vzorku č. 1, ke které následně přičteme prodejní cenu v posledním roce:

$$\begin{aligned}
 VH &= 18\,043/1,02 + 18\,043/1,02^2 + 18\,043/1,02^3 + 18\,679/1,02^4 + 19\,232/1,02^5 + 19\,801/1,02^6 + \\
 &20\,387/1,02^7 + 20\,990/1,02^8 + 21\,612/1,02^9 + 22\,253/1,02^{10} + 22\,913/1,02^{11} = 194\,722 + \\
 &184\,281 = 379\,003
 \end{aligned}$$

**Výnosová hodnota reprezentativního vzorku č. 1 je 379 003 Kč.**

### **Reprezentativní vzorek č. 2**

Příjmy z těžby i příjmy z pronájmu lesa myslivcům za účelem honitby se vypočítaly stejným způsobem jako u reprezentativního vzorku č. 1. Ze stejných důvodů nebyly taktéž započítány žádné příjmy z prodeje vánočních stromků a dotace na prořezávky. Příjmy reprezentativního vzorku č. 2 v jednotlivých letech zobrazuje tabulka č. 4.7: Příjmy reprezentativního vzorku č. 2.

**Tabulka č. 4.7: Příjmy reprezentativního vzorku č. 2**

Příjmy v Kč	Rok										
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Těžba	4 230	4 230	4 230	4 357	4 488	4 622	4 761	4 904	5 051	5 202	5 358
Honitba	13	13	13	13	20	20	20	20	20	20	20
Prodej vánočních stromků	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dotace na prořezávky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>4 243</b>	<b>4 243</b>	<b>4 243</b>	<b>4 370</b>	<b>4 508</b>	<b>4 642</b>	<b>4 781</b>	<b>4 924</b>	<b>5 071</b>	<b>5 222</b>	<b>5 378</b>

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Rovněž postup při výpočtu výdajů byl stejný jako u předcházejícího reprezentativního vzorku; také nebyly započítány žádné výdaje na oplocenku a na nátěry kultur. Výdaje reprezentativního vzorku č. 2 v jednotlivých letech zobrazuje tabulka č. 4.8: Výdaje reprezentativního vzorku č. 2.

**Tabulka č. 4.8: Výdaje reprezentativního vzorku č. 2**

Výdaje v Kč	Rok										
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Daň z nemovitosti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oplocenka	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nátěry kultur	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Platy	1 660	1 660	1 660	1 710	1 761	1 814	1 868	1 924	1 982	2 042	2 103
Náklady na těžbu	973	973	973	1 002	1 032	1 063	1 095	1 150	1 184	1 220	1 257
<b>Celkem</b>	<b>2633</b>	<b>2633</b>	<b>2633</b>	<b>2712</b>	<b>2793</b>	<b>2877</b>	<b>2963</b>	<b>3074</b>	<b>3166</b>	<b>3262</b>	<b>3360</b>

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Dosazením hodnot z výše uvedené tabulky do vzorce (4.1) získáme výnosovou hodnotu reprezentativního vzorku č. 2, ke které následně přičteme prodejní cenu v posledním roce:

$$\begin{aligned}
 VH &= 1\,610/1,02 + 1\,610/1,02^2 + 1\,610/1,02^3 + 1\,658/1,02^4 + 1\,715/1,02^5 + 1\,765/1,02^6 + 1\,818/1,02^7 \\
 &\quad + 1\,850/1,02^8 + 1\,905/1,02^9 + 1\,978/1,02^{10} + 2\,018/1,02^{11} = 17\,297 + 16\,230 = 33\,527
 \end{aligned}$$

**Výnosová hodnota reprezentativního vzorku č. 2 je 33 527 Kč.**

### **Reprezentativní vzorek č. 3**

U tohoto reprezentativního vzorku nebyly z důvodu velmi nízkého věku porostu (8 let) započítány žádné příjmy z těžby; příjmy z honitby se vypočítaly stejně jako u předchozích dvou reprezentativních vzorků. Právě kvůli věku porostu zde byly započítány

příjmy z prodeje vánočních stromků a dotace na prořezávky. Příjmy reprezentativního vzorku č. 3 v jednotlivých letech zobrazuje tabulka č. 4.9: Příjmy reprezentativního vzorku č. 3.

**Tabulka č. 4.9: Příjmy reprezentativního vzorku č. 3**

Příjmy v Kč	Rok										
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Těžba	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Honitba	9	9	9	9	15	15	15	15	15	15	15
Prodej vánočních stromků	0	2 880	2 880	2 880	2 880	0	0	0	0	0	0
Dotace na prořezávky	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1 760	0
<b>Celkem</b>	<b>9</b>	<b>2889</b>	<b>2889</b>	<b>2889</b>	<b>2895</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>1775</b>	<b>15</b>

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Do výdajů byly ve dvou letech započítány náklady na nátěry kultur a výdaje na platy. Naopak nebyly brány v úvahu náklady na těžbu, které z důvodu velmi nízkého věku porostu nejsou v žádném případě očekávané. Výdaje reprezentativního vzorku č. 3 v jednotlivých letech zobrazuje tabulka č. 4.10: Výdaje reprezentativního vzorku č. 3.

**Tabulka č. 4.10: Výdaje reprezentativního vzorku č. 3**

Výdaje v Kč	Rok										
	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Daň z nemovitosti	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oplocenka	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nátěry kultur	500	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Platy	1 132	1 132	1 132	1 166	1 201	1 237	1 274	1 312	1 352	1 392	1 434
Náklady na těžbu	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Celkem</b>	<b>1632</b>	<b>1632</b>	<b>1132</b>	<b>1166</b>	<b>1201</b>	<b>1237</b>	<b>1274</b>	<b>1312</b>	<b>1352</b>	<b>1392</b>	<b>1434</b>

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Dosazením hodnot z výše uvedené tabulky do vzorce (4.1) získáme výnosovou hodnotu reprezentativního vzorku č. 3, ke které následně přičteme prodejní cenu v posledním roce:

$$\begin{aligned}
 VH = & -1\,623/1,02 + 1\,257/1,02^2 + 1\,757/1,02^3 + 1\,723/1,02^4 + 1\,694/1,02^5 - 1\,222/1,02^6 - 1\,259/1,02^7 \\
 & - 1\,297/1,02^8 - 1\,337/1,02^9 + 838/1,02^{10} - 1\,419/1,02^{11} = -462 - 11\,412 = -11\,874
 \end{aligned}$$

**Výnosová hodnota reprezentativního vzorku č. 3 je – 11 874 Kč.**

Protože zjištěná výnosová hodnota tohoto reprezentativního vzorku je záporná, logicky z toho vyplývá, že neodpovídá reálným cenám. Z tohoto důvodu je výnosová metoda pro ocenění pozemku s takto nízkým věkem porostu nepoužitelná. Hodnotu pozemku

tedy určíme na základě metody nákladové, kdy stanovíme sumu nákladů na založení porostu a jeho údržbu do osmi let věku. Hodnoty potřebné pro výpočet nákladové metody znázorňuje tabulka č. 4.11: Náklady na založení porostu a jeho údržbu.

**Tabulka 4.11: Náklady na založení porostu a jeho údržbu**

Dřevina	Počet ks	Kč/ks	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Klen	1 320	8	10560	0	0	0	0	0	0	0	0
Borovice	1 056	5	5 280	0	0	0	0	0	0	0	0
Akát	110	7	770	0	0	0	0	0	0	0	0
Jasan	66	7	462	0	0	0	0	0	0	0	0
Celkem	2 552	-	17072	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady v Kč			2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Náklady na výsadbu			10208	0	0	0	0	0	0	0	0
Náklady na nátěr			1 404	0	0	0	0	0	0	0	0
Oplocenka			24000	0	0	0	0	0	0	0	0
Sekání trávy			1 000	1 000	1 000	500	500	0	0	0	0
<b>Celkem</b>			<b>53684</b>	<b>1 000</b>	<b>1 000</b>	<b>500</b>	<b>500</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Po stanovení a sečtení jednotlivých nákladů v každém roce tyto náklady valorizujeme kapitalizační mírou ve výši 3 %, z důvodu převodu částek na současnou hodnotu. Po sečtení valorizovaných nákladů v každém roce dostaneme nákladovou hodnotu reprezentativního vzorku č. 3:

$$NH = 64\,157 + 1\,172 + 1\,149 + 563 + 552 = 67\,593$$

**Nákladová hodnota reprezentativního vzorku č. 3 je 67 593 Kč.**

### 4.3.2 Metoda porovnávací

Pro aplikaci porovnávací metody je třeba mít k dispozici několik dalších lesů, které se budou srovnávat s vybranými reprezentativními vzorky. Ke srovnání bylo z internetové inzerce vybráno devět lesů různé rozlohy, věku porostu, ceny i druhu dřevin na nich se vyskytujících. Základní informace o srovnávacích lesích znázorňuje tabulka č. 4.12: Srovnávací lesy.

**Tabulka č. 4.12: Srovnávací lesy**

Les	Cena v Kč	Plocha v m <sup>2</sup>	Lokalita	Věk porostu	Druh dřeviny
1.	890 000	54 200	Chvalčovice	120	borovice, smrk
2.	115 000	3 909	Křížovice	80	modřín
3.	1 100 000	3 851	Patřín	60	smrk
4.	69 001	3 181	Bojkovice	97	smrk
5.	199 000	3 093	Mladoňovice	110	smrk, dub
6.	150 000	3 247	Skorošice	102	jasan, dub, klen, olše, smrk, modřín
7.	70 136	2 347	Dubnice	115	dub, bříza
8.	34 423	2 756	Dubnice	65	dub
9.	98 000	2 819	Podlevín	80	bříza, buk

Zdroj: vlastní zpracování dle internetové inzerce, 2010.

Dalším krokem pro zjištění hodnoty lesa pomocí porovnávací metody je stanovení koeficientů odlišnosti. Pro srovnání jsou stanoveny dva koeficienty odlišnosti, a to koeficient věku porostu, označený jako K1 a koeficient druhu porostu, označený jako K2.

#### **Koeficient věku porostu (K1)**

Koeficient věku porostu zohledňuje různé stáří lesních porostů vybraných srovnávacích lesů. Hodnota 1, 00 byla přiřazena těm srovnávacím lesům, které měly lesní porost ve stejném věku jako daný reprezentativní vzorek. U porostů s jiným věkem se tento koeficient vypočítal přičtením nebo odečtením určitých procent z hodnoty 1, 00 za každých deset let. Konkrétní procenta budou uvedena u jednotlivých reprezentativních vzorků.

#### **Koeficient druhu dřevin (K2)**

Koeficient druhu dřevin třídí vybrané srovnávací lesy na jehličnaté a listnaté, a to podle druhu dřeviny, která se na nich vyskytuje nebo alespoň převažuje. Tento koeficient byl vypočítán podle průměrných cen surového dříví v ČR, ze kterých vyplývá, že listnatý porost je jednou tak dražší než porost jehličnatý. Pokud ve vybraném vzorku převládal porost listnatý, byla pak všem srovnávacím lesům se stejným porostem přiřazena hodnota 1, 00 a jehličnatým hodnota 0, 5. V opačném případě, tedy pokud u reprezentativního vzorku převládal porost jehličnatý, byla všem jehličnatým srovnávacím lesům přidělena hodnota 1, 00 a listnatým pak hodnota 2, 00, protože jak již bylo výše uvedeno, ceny listnatého dříví jsou jednou tak vyšší než ceny dříví jehličnatého.

Po stanovení koeficientu odlišnosti je možné přistoupit k vlastnímu výpočtu porovnávací metody. Korekční cena je cena v Kč/m<sup>2</sup> snižená o 15 %, koeficient odlišnosti je násobkem koeficientu K1 a K2, a indexovaná tržní cena se vypočítá jako korekční cena

dělená indexem odlišnosti. Výslednou hodnotu pak získáme součtem všech indexovaných tržních cen, kterou následně vydělíme počtem srovnávacích lesů.

### **Reprezentativní vzorek č. 1**

Při stanovení koeficientu věku porostu byla hodnota 1, 00 přiřazena těm srovnávacím lesům, jejichž lesní porost byl ve věku 80 let a to z důvodu, že porost tohoto reprezentativního vzorku je právě tak starý. Lesním porostům pod 80 let věku se za každých deset let odečítalo 10 % z hodnoty 1, 00; lesním porostům nad 80 let věku se za každých deset let připočítalo pouze 5 % z hodnoty 1, 00, a to z důvodu poměrně vysokého věku tohoto porostu. Lesní porost na tomto reprezentativním vzorku je podle zastoupených dřevin jehličnatý, proto všem srovnávacím lesům s jehličnatým porostem bude přiřazena hodnota tohoto koeficientu 1, 00; ostatním, tzn. srovnávacím lesům s listnatým porostem pak hodnota 2, 00. Hodnoty pro výpočet koeficientů odlišnosti jednotlivých srovnávacích lesů jsou zobrazeny v příloze č. 4.

Hodnoty potřebné pro aplikaci porovnávací metody znázorňuje tabulka č. 4.13: Porovnávací metoda reprezentativního vzorku č. 1. Zjištěné hodnoty jsou vyjádřeny v Kč/m<sup>2</sup>.

**Tabulka č. 4.13: Porovnávací metoda reprezentativního vzorku č. 1**

Les	Cena v Kč	Cena v Kč/m <sup>2</sup>	Plocha v m <sup>2</sup>	Korekční cena	K1	K2	Koeficient odlišnosti	Indexovaná tržní cena
1.	890 000	16,42	54 200	13,96	1,2	1	1,2	11,63
2.	115 000	29,42	3 909	25,01	1	1	1	25,01
3.	1 100 000	285,64	3 851	242,79	0,8	1	0,8	303,49
4.	69 001	21,69	3 181	18,44	1,085	1	1,085	17
5.	199 000	64,34	3 093	54,69	1,15	2	2,3	23,78
6.	150 000	46,20	3 247	39,27	1,11	2	2,22	17,69
7.	70 136	29,88	2 347	25,4	1,175	2	2,35	10,81
8.	34 423	12,49	2 756	10,62	0,95	2	1,9	5,59
9.	98 000	34,76	2 819	29,55	1	2	2	14,78
<b>Σ 429,78 / 9 = 47,75</b>								

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Zjištěná porovnávací hodnota v Kč/m<sup>2</sup> se následně vynásobí výměrou tohoto lesního pozemku v m<sup>2</sup>: 47,75 \* 55 400 = 2 645 535

**Porovnávací hodnota reprezentativního vzorku č. 1 je 2 645 535 Kč.**

### **Reprezentativní vzorek č. 2**

Při stanovení koeficientu věku porostu byla u tohoto reprezentativního vzorku přidělena hodnota 1, 00 těm srovnávacím lesům, jejichž lesní porost byl ve věku 60 let a to ze stejného důvodu jako u vzorku předchozího. Lesním porostům pod i nad

60 let se za každých deset let přičítalo a odečítalo 10 % z hodnoty 1,00. Lesní porost na tomto reprezentativním vzorku je podle jediné zastoupené dřeviny listnatý, proto všem srovnávacím lesům s listnatým porostem bude přiřazena hodnota tohoto koeficientu 1,00; ostatním, tzn. srovnávacím lesům s jehličnatým porostem pak hodnota 0,5. Hodnoty pro výpočet koeficientů odlišnosti jednotlivých srovnávacích lesů jsou zobrazeny v příloze č. 5.

Hodnoty potřebné pro výpočet porovnávací metody znázorňuje tabulka č. 4.13: Porovnávací metoda reprezentativního vzorku č. 2. Zjištěné hodnoty jsou vyjádřeny v Kč/m<sup>2</sup>.

**Tabulka č. 4.14: Porovnávací metoda reprezentativního vzorku č. 2**

Les	Cena v Kč	Cena v Kč/m <sup>2</sup>	Plocha v m <sup>2</sup>	Korekční cena	K1	K2	Koeficient odlišnosti	Indexovaná tržní cena
1.	890 000	16,42	54 200	13,96	1,6	0,5	0,8	17,45
2.	115 000	29,42	3 909	25,01	1,2	0,5	0,6	41,68
3.	1 100 000	285,64	3 851	242,79	1	0,5	0,5	485,58
4.	69 001	21,69	3 181	18,44	1,37	0,5	0,685	26,92
5.	199 000	64,34	3 093	54,69	1,4	1	1,4	39,06
6.	150 000	46,20	3 247	39,27	1,42	1	1,42	27,65
7.	70 136	29,88	2 347	25,4	1,55	1	1,55	16,39
8.	34 423	12,49	2 756	10,62	1,05	1	1,05	10,11
9.	98 000	34,76	2 819	29,55	1,2	1	1,2	24,63
								<b>Σ 689, 47/ 9 = 76, 61</b>

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Zjištěná porovnávací hodnota v Kč/m<sup>2</sup> se následně vynásobí výměrou tohoto lesního pozemku v m<sup>2</sup>: 76,61 \* 4 400 = 337 074

**Porovnávací hodnota reprezentativního vzorku č. 2 je 337 074 Kč.**

### **Reprezentativní vzorek č. 3**

Hodnota 1,00 by byla v tomto případě přidělena těm srovnávacím lesům, které by měly stejně jako tento reprezentativní vzorek lesní porost ve věku osmi let. Protože ale všechny srovnávací lesy byly ve věku od 60 do 120 let, bylo za každých 10 let připočítáváno celých 45 % z hodnoty 1,00. Lesní porost ve věku nižším než 8 let se u srovnávacích lesů nevyskytoval. Lesní porost na tomto reprezentativním vzorku je rovněž listnatý, tzn. že hodnota koeficientu druhu dřevin bude u srovnávacích lesů stejná jako u reprezentativního vzorku č. 2. Hodnoty pro výpočet koeficientů odlišnosti jednotlivých srovnávacích lesů jsou zobrazeny v příloze č. 6.

Hodnoty potřebné pro výpočet porovnávací metody znázorňuje tabulka č. 4.13: Porovnávací metoda reprezentativního vzorku č. 3. Zjištěné hodnoty jsou vyjádřeny v Kč/m<sup>2</sup>.

**Tabulka č. 4.15: Porovnávací metoda reprezentativního vzorku č. 3**

Les	Cena v Kč	Cena v Kč/m <sup>2</sup>	Plocha v m <sup>2</sup>	Korekční cena	K1	K2	Koeficient odlišnosti	Indexovaná tržní cena
1.	890 000	16,42	54 200	13,96	6,04	0,5	3,02	4,62
2.	115 000	29,42	3 909	25,01	4,24	0,5	2,12	11,78
3.	1 100 000	285,64	3 851	242,79	3,34	0,5	1,67	145,38
4.	69 001	21,69	3 181	18,44	5,005	0,5	2,5025	7,37
5.	199 000	64,34	3 093	54,69	5,59	1	5,59	9,78
6.	150 000	46,20	3 247	39,27	5,23	1	5,23	7,51
7.	70 136	29,88	2 347	25,4	5,815	1	5,815	4,37
8.	34 423	12,49	2 756	10,62	3,565	1	3,565	2,98
9.	98 000	34,76	2 819	29,55	4,24	1	4,24	6,97
<b>Σ 200,78 / 9 = 22,31</b>								

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Zjištěná porovnávací hodnota v Kč/m<sup>2</sup> se následně vynásobí výměrou tohoto lesního pozemku v m<sup>2</sup>: 22,31 \* 3 000 = 66 930

**Porovnávací hodnota reprezentativního vzorku č. 3 je 66 930 Kč.**



## **5 ZHODNOCENÍ VHODNOSTI POUŽITÍ JEDNOTLIVÝCH METOD**

Tato kapitola je, jak již její samotný název vypovídá, zaměřena na analýzu hodnot zjištěných na základě použití administrativního a tržního oceňovacího přístupu a na zhodnocení vhodnosti použití jednotlivých metod oceňování, které byly při ocenění lesa použity. Dále bude naplněn hlavní cíl diplomové práce, a to stanovení administrativní a tržní hodnoty vybraného majetku. Předmětným majetkem byl LHC ve vlastnictví obce Slatinice, která ho pronajímá odbornému lesnímu hospodáři. K vlastnímu ocenění byly z celkové výměry 78, 92 ha vybrány tři reprezentativní vzorky o výměře 6, 28 ha.

### **5.1 Rekapitulace použitých metod a zjištěných hodnot**

Při oceňování lesa, a všeobecně při oceňování jakéhokoliv majetku, je velice důležité zvolit správnou metodu oceňování, protože každá metoda vychází z něčeho jiného a tím pádem přináší i rozdílnou hodnotu majetku. Vybrané reprezentativní vzorky byly oceněny třemi způsoby, a to administrativně a tržně pomocí metody výnosové a metody porovnávací. U jednoho reprezentativního vzorku byla z důvodu nízkého věku porostu použita i metoda nákladová, která stejně jako metoda výnosová a porovnávací patří k tržnímu způsobu oceňování.

#### **Administrativní přístup**

V ČR se při administrativním oceňování postupuje dle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů a dále dle oceňovací vyhlášky. Uvedené předpisy nařizují oceňovat zvlášť lesní porost a lesní půdu, přičemž výsledná administrativní hodnota je pak součtem obou cen.

Výhodou administrativního oceňování je jeho objektivnost a dále to, že platné předpisy v této oblasti podrobně ukazují postup zjišťování cen konkrétního majetku. Použití administrativního přístupu v praxi má však i několik nevýhod, z nichž za stěžejní může být označena skutečnost, že zjištěná administrativní hodnota neodráží aktuální stav na trhu nemovitostí, tudíž s její pomocí nikdy neurčíme reálnou cenu konkrétního lesa.

## Tržní přístup

Pro zjištění tržní hodnoty lesa byly použity dvě metody, a to metoda výnosová a metoda porovnávací. Tyto metody tržního ocenění majetku oproti přístupu předchozímu reálně odráží situaci na trhu nemovitostí. Tržní hodnota každého reprezentativního vzorku byla zjištěna jako vážený průměr metody výnosové a metody porovnávací, jakožto nejlepší možné varianty pro určení tržní hodnoty lesního majetku. Na základě konzultací s odborníkem byla tržní hodnota vypočtena v poměru devět pro porovnávací metodu ku jedné pro metodu výnosovou.

Výnosová hodnota byla zjištěna na základě metody čistých peněžních toků, která zohledňuje jak příjmy z lesa plynoucí, tak i náklady, které je potřebné do lesa vkládat a to na několik let dopředu. Jejich rozdílem v každém roce byl pak zjištěn čistý roční výnos, který pak sloužil pro další výpočty. Ve výpočtu byla použita kapitalizační míra ve výši 3 %.

Výhodou výnosové metody je např. to, že umožňuje zachytit určitá specifika lesního majetku a dokáže predikovat možné příjmy a výdaje budoucích období naopak nevýhodou se pak může jevit to, že musí zohledňovat změny různých veličin ekonomických, právních nebo technických.

Základem pro výpočet hodnoty porovnávací metodou je sestavení souboru srovnávacích lesů pokud možno se stejnými nebo alespoň podobnými fyzickými vlastnostmi nebo charakteristikami. Toto je však velmi složité, protože v ČR dosud žádná použitelná databáze srovnávacích lesů neexistuje. S tím je spojena jedna z hlavních výhod porovnávací metody, která umožňuje odhadcům a znalcům aby si na základě svých profesních znalostí sestavili databázi vlastní, která bude splňovat podmínky pro cenové porovnání.

Porovnávací metodu lze teoreticky považovat za velmi dobrý postup pro zjištění tržní hodnoty lesa, protože bere v úvahu nejrozumnější skutečnosti, které mají vliv na hodnotu oceňovaného majetku. Porovnávací hodnota podává obecný přehled o úrovni tržních cen.

Ve zbylé části této podkapitoly bude pozornost věnována vybraným oceněným reprezentativním vzorkům. Pro přehlednost bude ke každému oceňovanému vzorku sestavena tabulka s rekapitulací všech zjištěných hodnot při použití jednotlivých výše uvedených metod.

### Reprezentativní vzorek č. 1

Administrativní hodnota je součtem cen lesního porostu a lesního pozemku. Tržní hodnota, jak již bylo výše uvedeno, je váženým průměrem metody výnosové a metody porovnávací v poměru 9:1.

$$TH = (9 * 2\,645\,535) + (1 * 379\,003) / 10 = 2\,418\,882 \text{ Kč}$$

Výsledné hodnoty zjištěné pomocí výše uvedených metod znázorňuje tabulka č. 5.1: Hodnoty reprezentativního vzorku č. 1.

**Tabulka č. 5.1: Hodnoty reprezentativního vzorku č. 1**

Oceňovací přístup	Částka v Kč
<b>Administrativní hodnota</b>	<b>2 071 079</b>
z toho:	
lesní porost	1 868 260
lesní pozemek	202 819
<b>Tržní hodnota</b>	<b>2 418 882</b>
z toho:	
metoda výnosová	379 003
metoda porovnávací	2 645 535

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Z výše uvedené tabulky vyplývá, že hodnota zjištěná administrativním oceňovacím přístupem byla nižší než hodnota zjištěná na základě tržního oceňovacího přístupu. Na základě těchto výsledků lze konstatovat, že první hypotéza, která předpokládala, že při ocenění starších lesních porostů bude výsledná administrativní hodnota lesa nižší než hodnota tržní, se potvrdila. Příjmy tohoto reprezentativního vzorku byly tvořeny především výnosy z těžby dřevy, méně pak už příjmy z pronájmu myslivcům za účelem honitby. Z důvodu poměrně vysokého věku lesního porostu nemohly být započítány žádné příjmy z prodeje vánočních stromků a rovněž nebyly čerpány žádné dotace. Z tohoto důvodu je zjištěná výnosová hodnota poměrně nízká. Příjmy a výdaje znázorňuje příloha č. 7, graf č. 1.

Na závěr byl proveden přepočtení každé zjištěné hodnoty v Kč na Kč/m<sup>2</sup> jako podíl výsledné hodnoty a výměry tohoto reprezentativního vzorku, a to s těmito výsledky:

- **administrativní hodnota:**  $2\,071\,079 / 55\,400 = 37,38 \text{ Kč/m}^2$ ,
- **tržní hodnota:**  $2\,418\,882 / 55\,400 = 43,66 \text{ Kč/m}^2$ .

### **Reprezentativní vzorek č.2**

Administrativní hodnota je součtem cen lesního porostu a lesního pozemku. Tržní hodnota je pak opět váženým průměrem metody porovnávací a metody výnosové v poměru 9:1.

$$TH = (9 * 337\,074) + (1 * 33\,527) / 10 = 306\,719 \text{ Kč}$$

Výsledné hodnoty zjištěné pomocí výše uvedených metod znázorňuje tabulka č. 5.2: Hodnoty reprezentativního vzorku č. 2.

**Tabulka č. 5.2: Hodnoty reprezentativního vzorku č. 2**

Oceňovací přístup	Částka v Kč
<b>Administrativní hodnota</b>	<b>28 594</b>
z toho:	
lesní porost	19 416
lesní pozemek	9 178
<b>Tržní hodnota</b>	<b>306 719</b>
z toho:	
metoda výnosová	33 527
metoda porovnávací	337 074

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Rozdíl mezi hodnotami zjištěnými pomocí administrativního a tržního přístupu oceňování je u tohoto reprezentativního vzorku velmi zřetelný. Tržní hodnota v tomto případě podstatně převýšila hodnotu administrativní. Lze tedy konstatovat, že první formulovaná hypotéza byla potvrzena. Obdobně jako u reprezentativního vzorku č. 1 byly příjmy tvořeny především příjmy z těžby dřeva, minimálně se pak podílely příjmy z pronájmu lesa myslivcům za účelem honitby. Ze stejného důvodu pak nebyly započítány příjmy z prodeje vánočních stromků a přijaté dotace. Příjmy a výdaje znázorňuje příloha č. 7, graf č. 2.

Stejně jako u předešlého reprezentativního vzorku byl i zde na závěr proveden přepočet každé zjištěné hodnoty v Kč na Kč/m<sup>2</sup> jako podíl výsledné hodnoty a výměry tohoto reprezentativního vzorku, a to s těmito výsledky:

- **administrativní hodnota:**  $28\,594 / 4\,400 = 6,50 \text{ Kč/m}^2$ ,
- **tržní hodnota:**  $306\,719 / 4\,400 = 69,71 \text{ Kč/m}^2$ .

### **Reprezentativní vzorek č.3**

Administrativní hodnota je součtem cen lesního porostu a lesního pozemku. Tržní hodnota, je váženým průměrem metody porovnávací a metody nákladové v poměru 9:1.

$$TH = (9 * 66\,930) + (1 * 67\,593) / 10 = 66\,996 \text{ Kč}$$

Výsledné hodnoty zjištěné pomocí výše uvedených metod znázorňuje tabulka č. 5.3: Hodnoty reprezentativního vzorku č. 3.

**Tabulka č. 5.3: Hodnoty reprezentativního vzorku č. 3**

Oceňovací přístup	Částka v Kč
<b>Administrativní hodnota</b>	<b>44 916</b>
z toho:	
lesní porost	38 658
lesní pozemek	6 258
<b>Tržní hodnota</b>	<b>66 996</b>
z toho:	
metoda nákladová	67 593
metoda porovnávací	66 930

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

Z výše uvedené tabulky je patrné, že zjištěná tržní hodnota je vyšší než hodnota administrativní. Protože věk lesního porostu tohoto reprezentativního vzorku je osm let, první hypotéza, která byla formulována tak, že při ocenění mladších lesních porostů bude výsledná administrativní hodnota lesa vyšší než hodnota tržní, nebyla potvrzena. V případě výnosové hodnoty byly na rozdíl od předchozích reprezentativních vzorků započítány příjmy z prodeje vánočních stromků i přijatá dotace, avšak kvůli velice nízkému věku porostu nemohly být započítány žádné příjmy z těžby dřeva. V důsledku toho byla zjištěná výnosová hodnota záporná, což je v praxi nereálné.

I zde byly na závěr přepočteny výsledné hodnoty v Kč na Kč/m<sup>2</sup> s těmito výsledky:

- **administrativní hodnota:**  $44\,916 / 3\,000 = 14,97 \text{ Kč/m}^2$ ,
- **tržní hodnota:**  $66\,996 / 3\,000 = 22,33 \text{ Kč/m}^2$ .

Hypotéza první byla již výše u jednotlivých reprezentativních vzorků potvrzena nebo vyvrácena. Zbývající hypotézy, že nejlepší metodou pro zjištění tržní hodnoty lesa je přístup školy čistého výnosu z lesa a že nejvhodnější výnosovou metodou pro ocenění lesa je metoda čistých peněžních toků byly u všech reprezentativních vzorků potvrzeny.

## 5.2 Administrativní a tržní hodnota LHC

Vybraný LHC se skládá z 62 porostních skupin a rozkládá se na území o výměře 78,92 ha. Z tohoto počtu byly vybrány tři porostní skupiny, označené jako reprezentativní vzorky a dále oceněny. Dosud se celá teoretická část věnovala pouze oceňování těchto vybraných reprezentativních vzorků. V této podkapitole budou všechny výsledné hodnoty

reprezentativních vzorků přepočteny a bude zjištěna administrativní a tržní hodnota celého lesa, tzn. všech 62 porostních skupin tvořících jeden LHC.

Po ocenění vybraných vzorků každou metodou oceňování, byl celý LHC, tj. 78, 92 ha rozdělen do tří částí podle podobnosti z hlediska věku porostu k vybraným reprezentativním vzorkům, a to z důvodu efektivního určení jak administrativní, tak tržní hodnoty. Tzn., že byly vytvořeny tři kategorie v rozmezí 0 – 30 let, 31 – 70 let a 71 – 131 let, do kterých pak byly všechny porostní skupiny LHC rozděleny. Následně se sečetla výměra porostních skupin v každé kategorii a zjistilo se procentuální zastoupení každé kategorie v LHC. Zjištěné hodnoty zobrazuje tabulka č. 5.4.: Rozdělení LHC do kategorií.

**Tabulka č. 5.4: Rozdělení LHC do kategorií**

Reprezentativní vzorek	Kategorie	Počet porostních skupin	Výměra kategorie v ha	Procentuální zastoupení
č. 3 (8 let)	I.: 0 - 30 let	34	17, 83	23
č. 2 (60 let)	II.: 31 - 70 let	19	17, 53	22
č. 1 (80 let)	III.: 71 - 131 let	9	43, 56	55

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

V této fázi je možné přistoupit k posledním výpočtům ke zjištění administrativní a tržní hodnoty celého LHC.

### **Administrativní hodnota LHC**

Administrativní hodnotu zjistíme roznásobením výměr kategorií uvedených v tabulce č. 5.4, převedených na m<sup>2</sup>, s administrativními hodnotami v Kč/m<sup>2</sup> zjištěnými u každého reprezentativního vzorku. Výsledná administrativní hodnota je pak součtem níže uvedených částek. Podílem celkové administrativní hodnoty a výměry LHC v m<sup>2</sup> je pak administrativní hodnota LHC v Kč/m<sup>2</sup>.

$$435\,600 * 37,80 = 16\,465\,680 \text{ Kč,}$$

$$175\,300 * 6,50 = 1\,139\,450 \text{ Kč,}$$

$$178\,300 * 14,97 = 2\,669\,151 \text{ Kč,}$$

$$20\,274\,281 / 789\,200 = 25,69 \text{ Kč/m}^2$$

**Administrativní hodnota LHC o výměře 78, 92 ha je po zaokrouhlení 20 274 300 Kč,**

**tj. 26 Kč/m<sup>2</sup>.**

## Tržní hodnota LHC

Při zjištění celkové tržní hodnoty celého LHC se musí nejprve vypočítat tržní hodnoty jednotlivých kategorií uvedených v tabulce č. 5.4. Ty zjistíme jako podíl tržní hodnoty reprezentativního vzorku a výměry reprezentativního vzorku, násobený hodnotou 10 000 a výměrou kategorie v ha. Hodnotou 10 000 se násobí z důvodu převodu jednotek z ha na m<sup>2</sup>; touto hodnotou nebude násoben reprezentativní vzorek č. 1, protože jeho výměra je na rozdíl od zbylých dvou reprezentativních vzorků vyšší než jeden ha. Celková tržní hodnota je pak součtem tržních hodnot jednotlivých kategorií. Podílem celkové tržní hodnoty a výměry LHC v m<sup>2</sup> je pak tržní hodnota LHC v Kč/m<sup>2</sup>

$$(2\,418\,882 / 5,54) * 43,56 = 19\,019\,224 \text{ Kč},$$

$$(306\,719 / 4\,400) * 10\,000 * 17,53 = 12\,150\,255 \text{ Kč},$$

$$\underline{(66\,996 / 3\,000) * 10\,000 * 17,83 = 3\,981\,796 \text{ Kč}},$$

$$35\,151\,275 / 789\,200 = 44,54 \text{ Kč/m}^2$$

**Tržní hodnota LHC o výměře 78,92 ha je po zaokrouhlení 35 151 300 Kč,**

**tj. 45 Kč/m<sup>2</sup>.**

## 6 ZÁVĚR

Lesní porosty jsou jak důležitým zdrojem obnovitelné suroviny, tak i krajinotvorným prvkem, který má podstatný vliv na ochranu půdy, vodní režim a v menší míře i kulturní, estetický, sanitární a rekreační význam.

Lesní hospodářství v ČR má velice dobrou úroveň plánování, hospodaří s poměrně dlouhou historií a nabízí tak velký potenciál k využití. Význam lesů a lesního hospodářství pro společnost je závislý jak na životním stylu obyvatelstva, tak na stupni ekonomického vývoje země. Aby se lesní hospodářství mohlo dále rozvíjet, je k tomu zapotřebí nejen udržitelné dobré hospodaření v lesních spojené s podporou preventivních opatření proti přírodním kalamitám a opatřeními na zlepšování ekologické stability lesů a dále s obnovou lesního potenciálu poškozeného přírodními kalamitami, ale měly též přispět investice do nových technologických postupů pro zpracování lesních produktů. V průběhu historického vývoje evropských zemí se intenzita a různorodost využívání lesů zvyšuje. Technologický pokrok přináší stále nové možnosti využívání lesů.

Diplomová práce se ve své teoretické části věnovala problematice oceňování lesa, vysvětlila souvislost mezi oceňováním a veřejnou politikou, charakterizovala administrativní a tržní oceňování a politiku státu v oblasti lesního hospodářství. Dále byly popsány pojmy, které s řešenou problematikou úzce souvisejí a v neposlední řadě byla v této části diplomové práce věnována pozornost jednotlivých přístupů oceňování, kde byly teoreticky popsány jak metody administrativního, tak tržního ocenění lesa. Druhá část diplomové práce pak byla zaměřena na aplikaci administrativního a tržního přístupu oceňování na konkrétním příkladě. Nejdůležitějším úsek v této části diplomové práce pak bylo zhodnocení vhodnosti použití jednotlivých metod a stanovení administrativní a tržní hodnoty vybraného lesního majetku.

Hypotézami diplomové práce bylo, že při ocenění starších lesních porostů bude výsledná administrativní hodnota lesa nižší než hodnota tržní, kdežto v případě oceňování mladších lesních porostů tomu bude naopak. Důvodem formulace takového hypotézy byla skutečnost, že mladý porost je z hlediska poptávky na trhu neatraktivní a dále skutečnost, že takto mladý porost není možné těžít, což znamená žádné příjmy z těžby dřeva. Dále byly formulovány hypotézy, že nejlepší metodou pro zjištění tržní hodnoty lesa je přístup školy čistého výnosu z lesa, a že nejvhodnější výnosovou metodou pro ocenění lesa je metoda



čistých peněžních toků. První hypotéza by u dvou reprezentativních vzorků potvrzena, u jednoho vyvrácena. Zbylé dvě hypotézy byly u všech reprezentativních vzorků potvrzeny.

Cílem diplomové práce byla analýza tržního a administrativního přístupu oceňování majetku a zjištění hodnoty vybraného souboru majetku, v tomto případě lesa, na základě různých metod oceňování. Cíl byl splněn provedením administrativního a tržního ocenění vybraného lesa a zjištěním jeho administrativní a tržní hodnoty.

## SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

### Knihy:

- [1] BRADÁČ, A. *Teorie oceňování nemovitostí*. VIII. přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 754 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- [2] BRADÁČ, A.; FIALA, J.; HLAVINKOVÁ V. *Nemovitosti, oceňování a právní vztahy*. 4. přeprac. a doplněné vyd. Praha: Linde Praha a.s. – právnické a ekonomické nakladatelství a knihkupectví Bohumily Hořínkové a Jana Tuláčka, 2007. 740 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
- [3] DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. Praha: Vysoká škola ekonomická, nakladatelství Oeconomica, 2004. 113 s. ISBN 80-245-0728-5.
- [4] DUŠEK, D. *Základy oceňování nemovitostí*. Praha: Vysoká škola ekonomická, nakladatelství Oeconomica, 2006. 134 s. ISBN 80-245-1061-8.
- [5] HEŘMAN, J. *Oceňování majetku*. Praha: Vysoká škola ekonomická, nakladatelství Oeconomica, 2006. 44 s. ISBN 80-245-1157-6.
- [6] HUTTNER, D. *Základy oceňování nemovitostí*. Brno: Institut Franka Dysona – realitní vysoká škola s.r.o., 2008. 89 s. ISBN 978-80-254-2664-7.
- [7] HUTTNER, D.; NOVOTNÝ, J.; NEŠPORKOVÁ R. *Základy oceňování majetku*. 1. vyd. Ostrava: VŠ podnikání, a.s., 2008. 91 s. ISBN 978-80-7410-007-9.
- [8] KOKOŠKA, J. *Oceňování nemovitostí*, díl I. a II. podle zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a vyhlášky MF ČR č. 279/1997 Sb. Praha: ABF, a.s., nakladatelství ARCH, 1998. 232 s. ISBN 80-86165-11-6.
- [9] KOKOŠKA, J. a kol. *Oceňování nemovitostí*, díl III., *oceňování obvyklou cenou*. Praha: ABF, a.s., nakladatelství ARCH, 2000. 208 s. ISBN 80-86165-23-X.
- [10] KUDRLEOVÁ, L. *Oceňování lesů*. Brno: MZ a lesnická univerzita, 1995. 66 s. ISBN 80-7157-181-4.
- [11] MATĚJÍČEK, J.; SKOBLÍK J. *Oceňování lesa /I./, všeobecný úvod do problematiky*. Praha: MZ ČR, 1993. 172 s. ISBN 80-7084-063-3.
- [12] PEKÁREK, M.; PRŮCHOVÁ, I. *Pozemkové právo*. Brno: Masarykova univerzita, 2003. 400 s. ISBN 80-210-3238-3.
- [13] PULKRAB, K., a kol. *Ekonomika a řízení lesního hospodářství*. 1. vyd. Písek: VŠZ – lesnická fakulta Praha a Matice lesnická, 1993. 228 s.
- [14] SEBERA, J. *Oceňování lesa*. 1. vyd. Brno: Mendlova zemědělská a lesnická

univerzita, 2004. 114 s. ISBN 80-7157-818-5.

- [15] SEJÁK, J. a kol. *Oceňování pozemků a přírodních zdrojů*. Grada Publishing, spol. s.r.o., 1999. 256 s. ISBN 80-7169-393-6.

### **Legislativa:**

- [16] Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, podle stavu k 11. 1. 2010. Ostrava: Sagit, 2008. ISBN 978-80-7208-788-4.
- [17] Zákon č. 289/1995 Sb., o lesích a o změně a doplnění některých zákonů (lesní zákon).
- [18] Vyhláška č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, podle stavu k 11. 1. 2010. Ostrava: Sagit, 2008. ISBN 978-80-7208-788-4.
- [19] Vyhláška 101/1996 Sb., o opatření a ochraně lesa před škodami způsobenými zvěří

### **Elektronické zdroje:**

- [20] internetové stránky Ministerstva životního prostředí České republiky, dostupné na [www.mzp.cz](http://www.mzp.cz), [ze dne 25.10.2009].
- [21] internetové stránky Ministerstva zemědělství České republiky, dostupné na [www.mze.cz](http://www.mze.cz), [ze dne 25.10.2009].
- [22] internetový portál veřejné správy České republiky, dostupný na [www.portal.gov.cz](http://www.portal.gov.cz), [ze dne 1.11.2009].
- [23] Lesnicko – dřevařský server, Lesnická práce: časopis pro lesnickou vědu a praxi, dostupný na [www.silvarium.cz](http://www.silvarium.cz), [ze dne 4.2.2010].
- [24] internetové stránky Státního zemědělského intervenčního fondu, dostupné na [www.szif.cz](http://www.szif.cz), [ze dne 25.10.2009].
- [25] Lesnický software Znalec, dostupný na [www.lesniznalec.cz](http://www.lesniznalec.cz), [ze dne 4.2.2010].

### **Ostatní zdroje:**

- [26] MAREČKOVÁ, E.; SLAVATA, D. *Oceňování majetku B*. Ostrava: VŠB-TUO, 2006. Elektronická publikace. 152 s.
- [27] SLAVATA, D. *Oceňování majetku A*. Ostrava: VŠB-TUO, 2005. Elektronická publikace. 117 s.
- [28] LHP obce Slatinice na období 1. 1. 2009 – 31. 12. 2018.
- [29] Národní lesnický program pro období do roku 2013.

## SEZNAM ZKRATEK

AH	administrativní hodnota
$A_u$	cena mýtní výtěže skupiny dřevin ve věku obmýetí u pro příslušný bonitní stupeň
$B_a$	zakmenění ve věku ke dni ocenění
$c$	náklady na zajištěnou kulturu
Da,Db,...Dr	hrubé výnosy z probírek
ČR	Česká republika
EU	Evropská unie
EUR	euro
$f_a$	věkový hodnotový faktor pro obmýetí u
FO	fyzická osoba
$f_{uv}$	opravný faktor pro obmýetí
ha	hektar
$H_a$	cena skupin dřevin ve věku ke dni ocenění
i	lesní úroková míra
$K_v$	věkový koeficient lesního porostu
$K_p$	koeficient prodejnosti
LHC	lesní hospodářský celek
LHO	lesní hospodářská osnova
LHP	lesní hospodářský plán
PH	porovnávací hodnota
PO	právnícká osoba
s	daňové náklady
SLT	soubor lesních typů
SZIF	Státní zemědělský intervenční fond
TH	tržní hodnota
v	správní náklady
VH	výnosová hodnota
ZCU	základní cena upravená

# SEZNAM TABULEK

Tabulka č. 2.1: Funkce lesa.

Tabulka č. 2.2: Příspěvek na obnovu, zajištění a výchovu lesních porostů.

Tabulka č. 2.3: Příspěvek na ekologické a k přírodě šetrné technologie.

Tabulka č. 4.1: Charakteristiky reprezentativních vzorků.

Tabulka č. 4.2: Hodnoty reprezentativního vzorku č. 1.

Tabulka č. 4.3: Hodnoty reprezentativního vzorku č. 2.

Tabulka č. 4.4: Hodnoty reprezentativního vzorku č. 3.

Tabulka č. 4.5: Příjmy reprezentativního vzorku č. 1.

Tabulka č. 4.6: Výdaje reprezentativního vzorku č. 1.

Tabulka č. 4.7: Příjmy reprezentativního vzorku č. 2.

Tabulka č. 4.8: Výdaje reprezentativního vzorku č. 2.

Tabulka č. 4.9: Příjmy reprezentativního vzorku č. 3.

Tabulka č. 4.10: Výdaje reprezentativního vzorku č. 3.

Tabulka č. 4.11: Náklady na založení porostu a jeho údržbu.

Tabulka č. 4.12: Srovnávací lesy.

Tabulka č. 4.13: Porovnávací metoda reprezentativního vzorku č. 1.

Tabulka č. 4.14: Porovnávací metoda reprezentativního vzorku č. 2.

Tabulka č. 4.15: Porovnávací metoda reprezentativního vzorku č. 3.

Tabulka č. 5.1: Hodnoty reprezentativního vzorku č. 1.

Tabulka č. 5.2: Hodnoty reprezentativního vzorku č. 2.

Tabulka č. 5.3: Hodnoty reprezentativního vzorku č. 3.

Tabulka č. 5.4: Rozdělení LHC do kategorií.

## **Prohlášení o využití výsledků diplomové práce**

Prohlašuji, že

- byla jsem seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo,
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně ke své vnitřní potřebě diplomovou práci užít (§ 35 odst. 3),
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO,
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona,
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 25. dubna 2010

.....  
Bc. Michaela Spišáková

Adresa trvalého pobytu studenta:

798 14 Olšany u Prostějova 421

## SEZNAM PŘÍLOH

Příloha č. 1: Reprezentativní vzorky – mapa.

Příloha č. 2: Hodnoty reprezentativních vzorků.

Příloha č. 3: Průměrné ceny surového dříví pro tuzemsko za ČR (Kč/m<sup>3</sup>), IV. Q 2009.

Příloha č. 4: Koeficienty odlišnosti – reprezentativní vzorek č. 1.

Příloha č. 5: Koeficienty odlišnosti – reprezentativní vzorek č. 2.

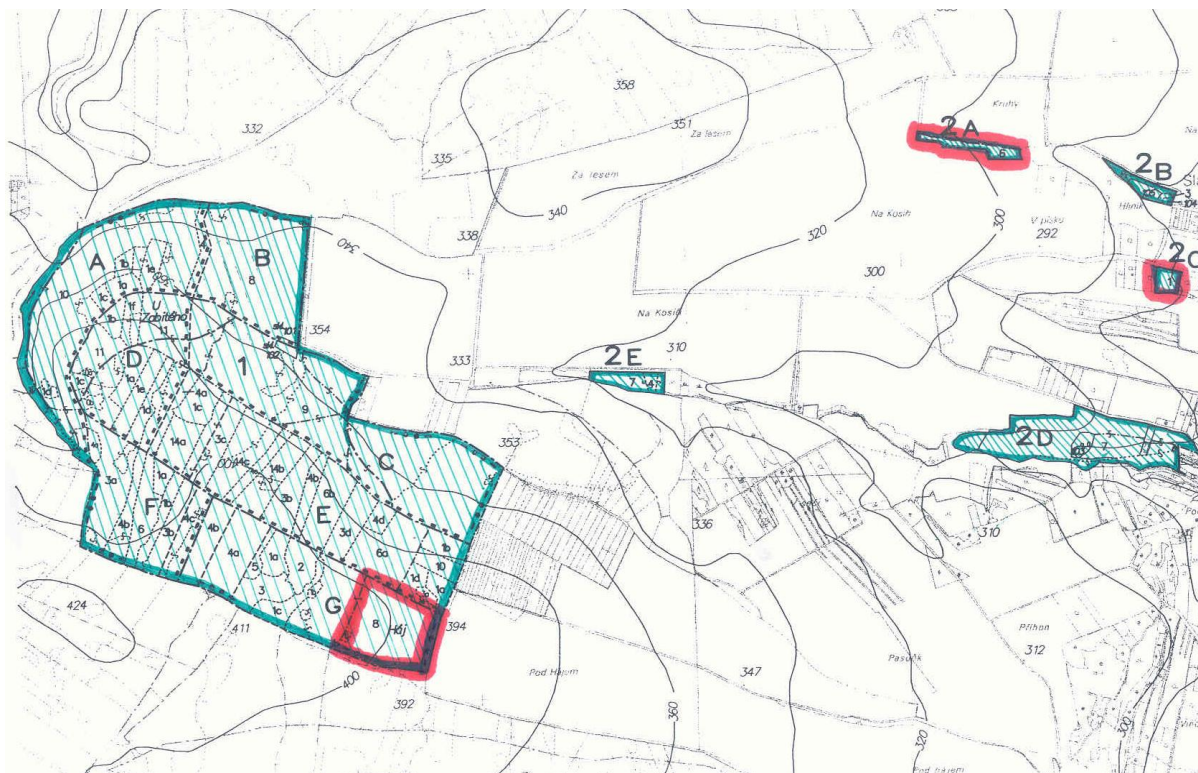
Příloha č. 6: Koeficienty odlišnosti – reprezentativní vzorek č. 3.

Příloha č. 7: Grafy.

Příloha č. 8: Plochová tabulka LHC Slatinice.

Příloha č. 9: Fotografie LHC Slatinice.

## Příloha č. 1: Reprezentativní vzorky – mapa



Zdroj: převzato z interních materiálů odborného lesního hospodáře + vlastní zpracování, 2010.



Příloha č. 2: Hodnoty reprezentativních vzorků

Majitel:	4/1	LO: 30	Drahanská vrchovina	LHC:	611404	Platnost:	1.1.2009-31.12.2018	Strana:	19	Plocha:	72,80	Oddělení:		
Kategorie/převy:	31b	Zvl St:	28 ochranná pásma léčivých a minerálních vod III. stupně	Pásmo ohrož:	D	LS(LZ):	Slatinice	OLH:	Lengál Svatoopluk	Plocha:	11,45	Dílec:		
Por skupina:	8	Plocha por skup:	5,54	Les typ:	3S5	LVS: 3	ORP :	7107 - Olomouc	Ter typ:	12	Ter sk:	A	Název KÚ:	Slatinice na Ha
Popis por skup:	1 část: DB, KL, JR, BR+.													
Kód majetku:														
11 Model těž. %:														
Obnýtí / Obn. doba: 100/20 % mel. a zpevn. dřevin:														
Těžba výchovná														
Těžba obnovní														
Prořezávky														
Zalesnění														
Zast. v %														
Druh vna														
Plocha ha														
Objem m3														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														
Našob														

Zdroj: převzato z LHP obce Slatinice.

Oddělení:	2	Plocha:	6,12	Majitel:	4/1	LO: 30	ochranná vrchovina	LHC:	611404	Platnost:	1.1.2009-31.12.2018	Strana:	20
Dílec:	A	Plocha:	0,44	Kategorie/převy:	31b	Zvl.St: 28	ochranná pásma léčivých a minerálních vod III. stupně	Pásmo ohrož:	D	LS(LZ):	Slatinice	OLH:	Lengál Svatoopluk
Popis dílce:													
Les zvl. určení - lesy v ochr. pásmech zdrojů přírodních léčivých a stolních minerálních vod. PALZ Slatinice. Izolovaná AK kmenovina.													
Obec Slatinice													
Por. skupina:	6	Plocha por. skup.:	0,44	Les typ: 2S2	LVS: 2	ORP :	7107 - Olomouc	Ter. typ:	13	Ter. sk.:	A	Název KÚ:	Slatinice na Haně
Popis por. skup:	1 část OS, DB, TR, OR, ovocné stromy+.												
Kód majetku:													
11 Model těž. %:													
Obnýtí / Obn. doba: 90/30 % mel. a zpevn. dřevin													
Těžba výchovná													
Těžba obnovní													
Prořezávky													
Zalesnění													
Zast. v %													
Druh vna													
Plocha ha													
Objem m3													
Na 1 Souše Celkem													
0 118 52													
118 52													
Por. sk. celkem:													
100													

Zdroj: převzato z LHP obce Slatinice.

Oddělení:	2	Plocha:	6,12	Majitel:	4/1	LO: 30	Drahanská vrchovina	LHC:	611404	Platnost:	1.1.2009-31.12.2018	Strana:	22		
Dílec:	C	Plocha:	0,30	Kategorie/převy:	31b	Zvl.St:	28 ochranná pásma léčivých a minerálních vod III. stupně	Pásmo ohrož:	D	LS(LZ):	Slatinice	OLH:	Lengál Svatoopluk		
Popis dílce:															
Les zvl. určení - lesy v ochr. pásmech zdrojů přírodních léčivých a stolních minerálních vod. PALZ Slatinice. Rekultivovaná skládka odpadu.															
Obec Slatinice															
Por skupina:	1	Plocha por skup:	0,30	Les typ:	2S2	LVS:	2	ORP :	7107 - Olomouc	Ter typ:	12	Ter sk:	A	Název KÚ:	Slatinice na Haně
1 část: Rekultivovaná skládka odpadu. JVJ, OR+.															
Kód majetku:															
11 Model těž. %:															
Obnýtí / Obn. doba: 130/30 % mel. a zpevn. dřevin:															
Těžba výchovná															
Těžba obnovní															
Prořezávky															
Zalesnění															
Zast. v %:															
Druh vna															
Plocha ha															
Objem m3															
Na 1 Souše Celkem															
0 24 4															
0 26 2															
0 24 5															
0 28 2															
Por. sk. celkem:															
100															

Zdroj: převzato z LHP obce Slatinice.

**Příloha č. 3: Průměrné ceny surového dříví pro tuzemsko za ČR (Kč/m<sup>3</sup>), IV. Q 2009**

Sortiment	Vlastníci		Nevlastníci	
	IV. Q 2009	průměr za rok 2009	IV. Q 2009	průměr za rok 2009
Dubové výřezy I. třídy jakosti	11 513	12 951	-	-
Bukové výřezy I. třídy jakosti	2 484	2 781	-	-
Dubové výřezy II. třídy jakosti	6 127	6 163	-	4 238
Bukové výřezy II. třídy jakosti	2 101	2 296	-	2 177
Dubové výřezy III. A/B třídy jakosti	2 720	2 838	2 145	2 539
Bukové výřezy III. A/B třídy jakosti	1 532	1 547	-	1 589
Dubové výřezy III. C třídy jakosti	2 048	1 988	1 710	1 977
Bukové výřezy III. C třídy jakosti	1 228	1 248	-	1 262
Dubové výřezy III. D třídy jakosti	1 415	1 481	-	1 387
Bukové výřezy III. D třídy jakosti	1 015	1 031	-	1 092
Dubové dříví V. třídy jakosti (výr. buničiny)	877	842	904	831
Bukové dříví V. třídy jakosti (výr. buničiny)	912	897	821	913
Listnaté dříví VI. třídy jakosti (palivo)	744	715	780	807
Smrkové výřezy I. třídy jakosti	4 045	3 546	-	-
Borové výřezy I. třídy jakosti	2 477	2 320	-	-
Smrkové výřezy II. třídy jakosti	2 429	2 480	2 248	2 312
Borové výřezy II. třídy jakosti	1 956	1 993	2 169	2 377
Smrkové výřezy III. A/B třídy jakosti	1 535	1 473	1 507	1 493
Borové výřezy III. A/B třídy jakosti	1 270	1 231	1 285	1 234
Smrkové výřezy III. C třídy jakosti	1 231	1 166	1 324	1 222
Borové výřezy III. C třídy jakosti	1 017	994	1 047	1 021
Smrkové výřezy III. D třídy jakosti	875	828	1 000	919
Borové výřezy III. D třídy jakosti	766	758	903	843
Jehličnaté výřezy IV. třídy jakosti (výr. dřevoviny)	860	823	932	925
Smrkové dříví V. třídy jakosti (výr. buničiny)	637	590	734	652
Borové dříví V. třídy jakosti (výr. buničiny)	641	599	688	614
Jehličnaté dříví VI. třídy jakosti (palivo)	469	460	571	519

Zdroj: převzato z interních materiálů odborného lesního hospodáře, 2010.

#### Příloha č. 4: Koeficienty odlišnosti – reprezentativní vzorek č. 1

K1	Věk porostu	Hodnota koeficientu
	50	0,70
	60	0,80
	70	0,90
	80	1,00
	90	1,05
	100	1,10
	110	1,15
	120	1,20
K2	Druh lesa	Hodnota koeficientu
	jehličnatý	1,00
	listnatý	2,00

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

#### Příloha č. 5: Koeficienty odlišnosti – reprezentativní vzorek č. 2

K1	Věk porostu	Hodnota koeficientu
	60	1,00
	70	1,10
	80	1,20
	90	1,30
	100	1,40
	110	1,50
	120	1,60
K2	Druh lesa	Hodnota koeficientu
	listnatý	1,00
	jehličnatý	0,50

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

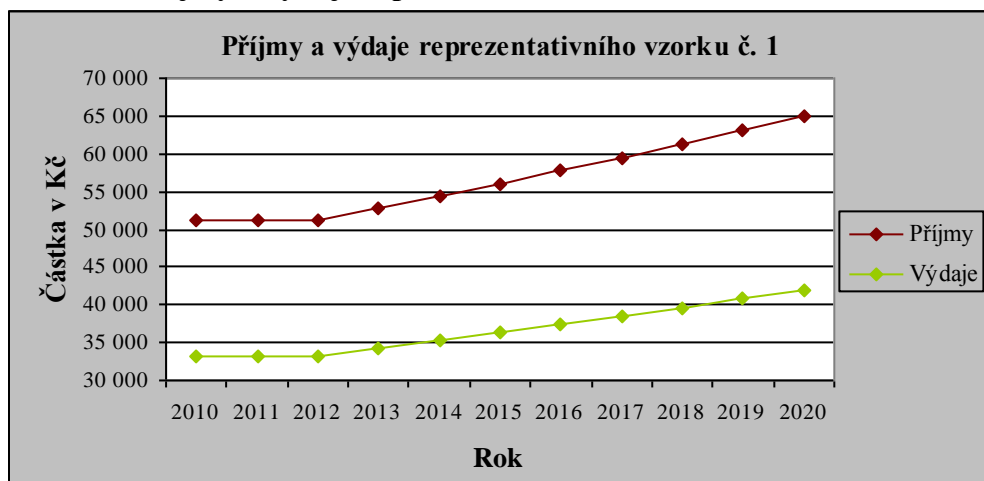
#### Příloha č. 6: Koeficientů odlišnosti – reprezentativní vzorek č. 3

K1	Věk porostu	Hodnota koeficientu
	8	1,00
	18	1,45
	28	1,90
	38	2,35
	48	2,80
	58	3,25
	68	3,70
	78	4,15
	88	4,60
	98	5,05
	108	5,50
	118	5,95
	128	6,40
K2	Druh lesa	Hodnota koeficientu
	listnatý	1,00
	jehličnatý	0,50

Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

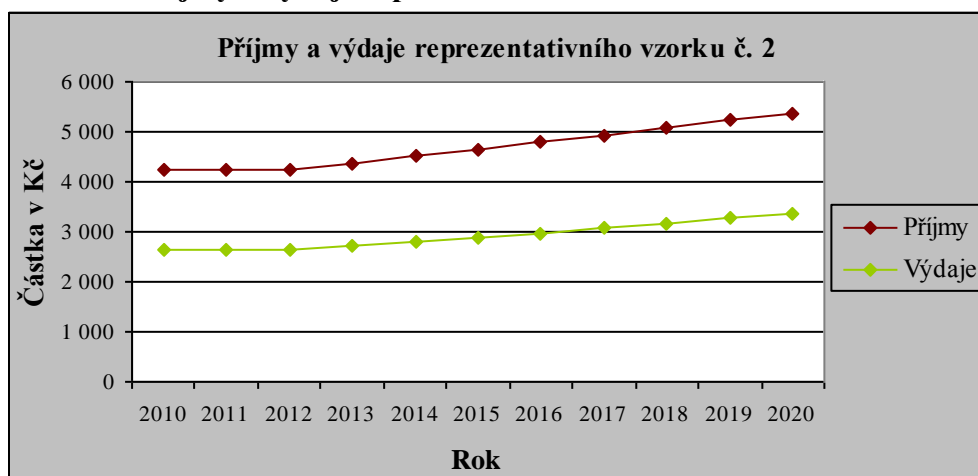
## Příloha č. 7: Grafy

**Graf č. 1: Příjmy a výdaje reprezentativního vzorku č. 1**



Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

**Graf č. 2: Příjmy a výdaje reprezentativního vzorku č. 2**



Zdroj: vlastní zpracování, 2010.

## Příloha č. 8: Plochová tabulka LHC Slatinice

## Plochová tabulka

**Vlastník lesa:** obec Slatinice

obec Slatinice

611404 Slatinice

Platnost: 1.1.2009 - 31.12.2018

Katastr	Parcela dle KN	Parcela dle PK	Výměra dle KN(PK)	Druh pozemku	Označení			Pozemky určené k plnění funkcí lesa								PUPFL celkem	Ostatní pozemky	
					Oddělení	Dílec	Porost	Porostní půda		Bezlesí		Lesní půda	Jiné pozemky					
								Kategorie	Plocha	Označení	Plocha		Poznámka	Označení	Plocha			Poznámka
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
749818	283/1		72,4238	10	1	A	a	31b	11,33				11,33				11,33	
	793/1		0,0543	14														
749818	283/1		72,4238	10	1	B	a	31b	6,27	101	0,05	skládka	6,32				6,32	
	793/1		0,0543	14														
749818	281/17		0,0653	10	1	C	a	31b	14,27	102	0,10	skládka	14,37				14,37	
	283/1		72,4238	10														
	790		0,1707	14														
749818	283/1		72,4238	10	1	D	a	31b	7,27				7,27				7,27	
749818	283/1		72,4238	10	1	E	a	31b	15,29				15,29				15,29	
749818	283/1		72,4238	10	1	F	a	31b	6,92				6,92				6,92	
	792/2		0,0302	14														
749818	283/1		72,4238	10	1	G	a	31b	11,45				11,45				11,45	
	283/3		0,0309	10														
	791		0,1434	14														
	792/1		0,0298	14														
Celkem za oddělení					1				72,80		0,15		72,95		0,00		72,95	

[illegible]



## Plochová tabulka

**Vlastník lesa:** obec Slatinice

611404 Slatinice

Platnost: 1.1.2009 - 31.12.2018

Katastr	Parcela dle KN	Parcela dle PK	Výměra dle KN(PK)	Druh pozemku	Označení			Pozemky určené k plnění funkcí lesa										PUPFL celkem	Ostatní pozemky
					Oddělení	Dílec	Porost	Porostní půda		Bezlesí			Lesní půda	Jiné pozemky					
								Kategorie	Plocha	Označení	Plocha	Poznámka		Označení	Plocha	Poznámka			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
	350/4		0,0299	10															
749818	281/23		0,1773	10	2	E	a	31b	0,68				0,68				0,68		
	281/24		0,3781	10															
	281/25		0,1272	10															
Celkem za oddělení					2				6,12		0,45		6,57		0,00		6,57		

Celkem KU Slatinice na Hané				10	78,92	0,60	79,52	0	79,52
<b>CELKEM ZA LHC</b>				<b>10</b>	<b>78,92</b>	<b>0,60</b>	<b>79,52</b>	<b>0</b>	<b>79,52</b>

Zdroj: Převezato z LHP obce Slatinice.

## Příloha č. 9: Fotografie LHC Slatinice



Zdroj: vlastní tvorba, 2010.



Zdroj: vlastní tvorba, 2010.



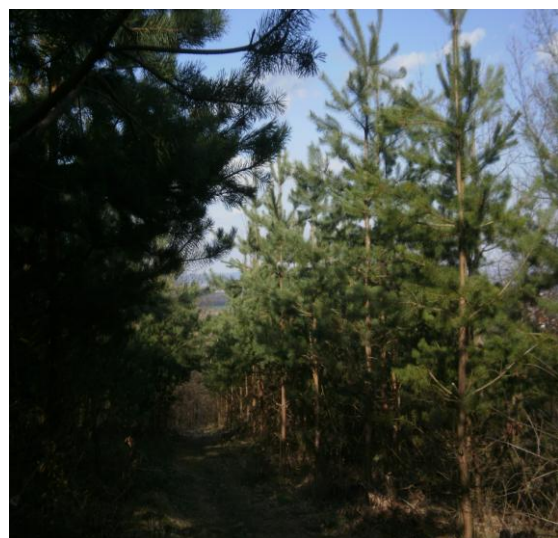
Zdroj: vlastní tvorba, 2010.



Zdroj: vlastní tvorba, 2010.



Zdroj: vlastní tvorba, 2010.



Zdroj: vlastní tvorba, 2010.